

MESTRADO INTEGRADO  
EM ARQUITETURA E URBANISMO

**A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO HABITACIONAL  
NO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO**

Ana Patrícia Silveiro Correia

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Doutora Mariana Correia  
Coorientadora: Prof.<sup>a</sup> Doutora Goreti Sousa

Vila Nova de Cerveira, Setembro de 2016





*Porém, a Viana – rainha e princesa – auréola casta do luzidio reino de memorável história, ressurge e renova-se nas suas entranhas mais antigas e autênticas, reabilitando-se aos olhos pardos e cegos da ânsia de crescer, sem respeito pela sua integridade.*

*Esta cidade tão singular e incomparável na sua beleza, busca também o reencontro com a sua identidade, cultural e monumental, num processo lento e desconexo, quebrando as grilhetas do marasmo e nostalgia rasgando caminhos de futuro, reencontro do passado com o presente, força indómita faz mover os vianenses do nebuloso das suas mágoas e queixumes, do atraso ancestral, do fatalismo da sua ruralidade.*

*Viana do Castelo, preservando a sua essência, as raízes da sua história, que lhe deram berço e adaptando-se ao andar dos tempos, prepara-se para o embate do futuro.*

*Baptista, 1984 (p. 9)*







**Prefácio** A presente Dissertação de Mestrado integra-se na Unidade Curricular 'A50 – Projeto – Dissertação' do Mestrado Integrado em Arquitetura e Urbanismo realizado na Escola Superior Gallaecia, em Vila Nova de Cerveira. A investigação é da autoria da estudante Ana Patrícia Silveiro Correia, nº 719-11, tendo como Orientadora a Professora Doutora Mariana Correia e Coorientadora a Professora Doutora Goreti Sousa. A dissertação foi elaborada durante o 2º semestre do ano letivo 2015/2016.

A investigação centra-se na 'reabilitação do edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo' e pretende consciencializar para o tipo de intervenções que estão a ser realizadas neste contexto específico, procurando dar a conhecer ações de intervenção consideradas enquanto 'ações de reabilitação'. A investigação pretende sensibilizar para o impacto das intervenções no edificado e para a importância da preservação dos seus elementos de maior valor, perante o cenário de descaracterização que tem marcado o edificado dos centros históricos nos últimos anos, em Portugal.



**Agradecimentos** À minha Orientadora Professora Doutora Mariana Correia e à minha Coorientadora Professora Doutora Goreti Sousa, pela incansável disponibilidade e esforço dedicado ao longo destes meses, fundamentais para que fosse possível realizar este trabalho. Mas também, por todo o apoio e incentivo.

A todo o corpo docente da Escola Superior Gallaecia, por toda a atenção e amabilidade. Obrigada por me terem amparado sempre, especialmente nos momentos mais difíceis, como não há igual.

Ao Vereador Arquiteto Luís Nobre e aos Arquitetos e Técnicos Camarários Isabel Rodrigues, José Esteves, Paulo Vieira e Vasco Martins, por toda a receptividade e prontidão na informação disponibilizada, mas também pela atenção e interesse demonstrados durante o desenvolvimento desta investigação.

Aos Arquitetos Joel Maltez, José Freiria, Valdemar Coutinho, Alexandre Silva e José Loureiro, autores dos casos de estudo, por toda a atenção e disponibilidade em colaborar nesta investigação, quer na realização da entrevista, quer pelo contacto presencial e por todos os conteúdos fornecidos que possibilitaram dar continuidade à investigação e que sem os quais não era possível dar resposta aos objetivos propostos.

A toda a minha família e amigos, em especial à minha Mãe e ao meu Pai, a quem lhes devo tudo, por todo o apoio incondicional e por todo o esforço ao longo de todos estes anos para me proporcionar esta oportunidade, bem como por todo o carinho e por sempre acreditarem em mim e no meu potencial.

À Diane, pela amizade, pelo carinho, pelo apoio e pela paciência. Por acreditar sempre nas minhas capacidades e especialmente, por ter estado sempre presente e disponível em me ajudar, fosse de que forma fosse.

Ao Miguel, por me fazer acreditar em mim, nas minhas capacidades e me ter demonstrado que tudo é possível, com esforço e dedicação.

Aos meus colegas de turma que me acompanharam ao longo destes anos, mas especialmente à Joana, ao Miguel, ao Alex e ao Beny, por todo o carinho e apoio transmitido durante estes meses.

A todos, obrigada!



**Resumo** A reabilitação do edificado do centro histórico de Viana do Castelo tem sido um assunto bastante divulgado pelo município, resultado de várias estratégias de incentivo à intervenção que a autarquia tem adotado, com o intuito de inverter o cenário de degradação e abandono deste edificado. Uma vez que são permitidas ações de reabilitação e de reconstrução sobre a maioria do edificado que constitui a imagem e identidade do centro histórico de Viana do Castelo, surge a necessidade de verificar em que medida as intervenções estão a contribuir para a preservação deste património. A abrangência com que, por vezes, se utiliza o termo 'reabilitação', desconhecendo-se as tendências de intervenção neste contexto específico, acentua a relevância desta investigação.

Tendo esta investigação como objeto de estudo as ações de intervenção consideradas de 'reabilitação', realizadas no edificado habitacional deste centro histórico desde a vigência do plano de pormenor, com o primeiro objetivo pretende-se comparar o grau de intervenção pelas quais as obras obtêm alvará com os graus permitidos pelo regulamento do plano de pormenor. Posteriormente, com o segundo objetivo pretende-se avaliar o impacto das intervenções consideradas de 'reabilitação' e o seu contributo para a salvaguarda deste património, estabelecendo também, como terceiro objetivo, um conjunto de recomendações a ter em conta em futuras ações de reabilitação.

Num primeiro momento, foi realizado o enquadramento teórico referente aos principais temas abordados nesta investigação, seguindo-se a contextualização relativa ao âmbito específico de estudo, onde também se analisou uma planta cadastral, que permitiu conhecer as intervenções realizadas, das quais se inventariaram quarenta e cinco intervenções. Após selecionados os nove casos de estudo, foi elaborada uma análise individual. Juntamente com a análise da planta cadastral, do inventário, das entrevistas e com base na revisão da literatura, foi possível realizar uma análise comparativa e refletir acerca dos resultados obtidos.

Grande parte das intervenções realizadas no centro histórico de Viana do Castelo são reconstruções. As reabilitações, acabam por ser no fundo, reconstruções integrais do interior, justificadas pelo estado de degradação do edificado. Mas também, nem sempre o que se encontra é original e autêntico. Isso não significa que não é possível preservar os valores arquitetónicos e construtivos deste edificado. Sendo inevitável a demolição, deverá procurar-se repor e utilizar técnicas construtivas e materiais tradicionais, que na maioria das vezes, apresentando soluções que deem continuidade à identidade deste edificado e do centro histórico.

**Palavras-chave:** intervenção, reabilitação, património, edificado habitacional, centro histórico, Viana do Castelo





**Abstract** The rehabilitation of the edifications of the historic center of Viana do Castelo have been a widely reported issue by the local authority, as a result of various strategies whose municipality has adopted to encourage interventions, in order to reverse the scenario of degradation and desertification of these edifications. Once rehabilitation and reconstruction actions are allowed on most of the edifications that constitute the image and identity of the historic center of Viana do Castelo, the need arises to verify how interventions are contributing to the preservation of this heritage. Considering that sometimes concepts such as rehabilitation are dilated and also unknowing the intervention trends in this specific context, it accentuates the relevance of this research.

In order to know the intervention trends and inasmuch as the study object of this research are the intervention actions considered as 'rehabilitation', realized on the traditional residential buildings of this historic center since the validity of the development plan, the first goal aims to compare the degree of intervention by which the interventions get the license, with the degree permitted by the regulation of the development plan. Later, the second objective aims to assess the impact of interventions considered 'rehabilitation' and its contribution to safeguarding this heritage, also establishing a set of recommendations to be taken in future rehabilitation actions.

At first, it was performed a theoretical framework regarding the main issues that this research is based, followed by a contextualization concerning the specific field of study. It was also examined a cadastral plan, which helped identifying the realized interventions, of which were inventoried forty-five. After being found the nine case studies, it was elaborated an individual analysis. With the analysis of the cadastral plan, the inventory, the interviews and based on literature review, it was possible to do a comparative analysis and reflect about the results obtained.

A major part of the interventions in the historic center of Viana do Castelo are reconstructions. The rehabilitations end up being full reconstructions of the interior (fachadism), justified by the degradation state of the edifications. But also, what is found is not always the original and the authentic. It doesn't mean that isn't possible to preserve the architectural and constructive values of these edifications. Once the demolition it's inevitable, it should seek to restore and use traditional construction techniques and traditional materials, which are, in most of the cases, the most appropriate solutions and the ones who give the continuity to the identity of these buildings and of the historic center.

**Keywords:** intervention, rehabilitation, heritage, traditional residential buildings, historic center, Viana do Castelo



**Siglas e Abreviaturas** ARU – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo

CMVC – Câmara Municipal de Viana do Castelo

ICOMOS – International Council of Monuments and Sites - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatísticas

Fig. – Figura

PEDU – Programa Estratégico

PPCHVC – Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo

RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados





<b>Índice de Conteúdos</b>	Prefácio
	Agradecimentos
	Resumo
	Abstract
	Siglas e Abreviaturas

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	17
1.1. Contextualização da Investigação	19
1.2. Justificação da Problemática	20
1.3. Objeto de Estudo	21
1.4. Objetivos	22
1.5. Metodologia de Investigação	23
1.5.1. Critérios de Seleção	24
1.5.2. Técnicas da Recolha de Informação	25
1.5.3. Categorias Analíticas	26
1.5.4. Tratamento de Dados	32
1.6. Estrutura de Conteúdos	33
<b>2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</b>	37
2.1. Centro Histórico	39
2.2. Edificado Habitacional	52
2.3. Reabilitação	63

<b>3. CONTEXTUALIZAÇÃO.....</b>	<b>87</b>
3.1. O Centro Histórico de Viana do Castelo.....	89
3.2. A Situação Atual do Centro Histórico de Viana do Castelo.....	101
<b>4. AMOSTRAGEM.....</b>	<b>119</b>
4.1. Enquadramento da Amostra.....	121
4.2. Análise do Inventário.....	126
4.3. Análise da Entrevista aos Arquitetos Camarários.....	132
<b>5. CASOS DE ESTUDO.....</b>	<b>137</b>
5.1. Seleção dos Casos de Estudo.....	139
5.2. Apresentação e Análise dos Casos de Estudo.....	148
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>245</b>
6.1. Correlação Analítica.....	247
6.2. Conclusões Específicas.....	270
6.3. Conclusões Gerais.....	276
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>281</b>
<b>ÍNDICE DE IMAGENS.....</b>	<b>291</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>319</b>
A. Fichas de Inventário.....	321
B. Entrevistas .....	369

# 1. INTRODUÇÃO



### 1.1. Contextualização da Investigação

São vários os motivos que contribuem para o estado de degradação em que se encontram vários dos edifícios que constituem os centros históricos portugueses. O excesso de construção nova e a oferta de melhores condições de vida, por exemplo, confinou ao abandono muitos destes edifícios, que refletem modos de vida de gerações passadas e que perante o estilo de vida contemporâneo, se tornaram obsoletos e desadequados.

Debruçando-se esta investigação sobre o edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo, reconhece-se que este não foi exceção. Através dos dados do INE, relativos aos indivíduos e alojamentos, pode-se verificar que entre 2001 e 2011, a população residente no centro histórico deste município, reduziu 19,14% e o número de alojamentos vagos aumentou 21,45%.

Neste âmbito, em 2004, teriam sido inventariados pelo Gabinete Técnico Local, 367 imóveis que necessitavam de intervenção (Martins, 2004), pelo seu estado de ruína e degradação, mas também pelas marcas visíveis de abandono deste património edificado. Contudo, após a vigência do regime de incentivos à 'reabilitação' em Viana do Castelo, várias edificações do centro histórico foram alvo de ação de intervenção, tendo ocorrido 469 operações de 'reabilitação' privadas, entre 2010 e 2015 (Sousa, 2015).

Esta realidade confrontou a necessidade de voltar a fixar população no centro histórico. Intervir no património tem vindo a revelar-se, cada vez mais, uma opção a considerar face à quantidade de edifícios devolutos e ao abandono neste centro histórico, assim como por todo o país.

Porém, uma ação de intervenção pouco consciente, que não tenha em consideração o valor deste património, pode levar a perdas irreparáveis, num panorama onde adequar este edificado histórico aos modos de vida contemporâneos, sem descaracterizar o existente, se revela uma ação bastante mais complexa do que a construção de raiz. Intervir no edificado patrimonial existente envolve conhecimentos das várias áreas do saber, não só por ser um edificado com características específicas, como pelo facto de qualquer ação de intervenção, embora que mínima, acabar sempre por ter impacto no bem material.

Desta forma, perante o número de intervenções realizadas no edificado do centro histórico de Viana do Castelo, considera-se importante entender de que forma é que este património arquitetónico tem vindo a ser intervencionado. Neste sentido,



pretende-se analisar as ações de intervenção consideradas de 'reabilitação' realizadas sobre os edifícios habitacionais do Centro Histórico de Viana do Castelo, terminadas após a entrada em vigor do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo (PPCHVC), em vigência desde 2002.

## **1.2. Justificação da Problemática**

Observando o edificado que consubstancia o centro histórico de Viana do Castelo, verifica-se que são os edifícios habitacionais que, embora sejam considerados comuns (por não serem imóveis classificados ou monumentais), constituem a imagem e a identidade do centro histórico.

Por este motivo, e por ser este edificado que constituí grande parte do edificado do centro histórico, considera-se que o mesmo representa um importante legado patrimonial. Torna-se importante mencionar que o conceito de património é cada vez mais abrangente. Este património arquitetónico, edificado e construído, é considerado um bem material imóvel, na sua especificidade arquitetónica, com características locais e que faz uso de técnicas tradicionais e materiais locais. Considera-se também a sua importância cultural e histórica, porque são estes "edifícios habitacionais, industriais e comerciais que, isoladamente ou, ainda mais, em conjunto, ajudam a entender e a representar as formas como ao longo do tempo o homem se organizou, viveu e trabalhou" (Appleton, 2003, p. 1).

O valor patrimonial deste edificado também é reconhecido no âmbito do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo. Desta forma, das três classes de imóveis que este instrumento regulador considera, é-lhe atribuído a classe 2, por considerarem estes imóveis com valor ambiental e de interesse municipal, por possuírem características arquitetónicas representativas deste local. Reconhece-se por isso, a importância deste edificado para o centro histórico e a importância da sua preservação.

Tendo sido verificado, segundo o plano de pormenor, que sobre os edifícios integrados na referida classe 2 (que corresponde à maioria do edificado que compõe o centro histórico), são permitidas obras de 'reabilitação' e mesmo de 'reconstrução', surge a necessidade de advertir para uma situação em que, desconhecendo-se as tendências de intervenção por parte dos projetistas, poder-se-ia, hipoteticamente, demolir todo o edificado do centro histórico e reconstruí-lo.

Também no sentido em que, muitas vezes, o termo 'reabilitação' é interpretado de forma tão abrangente nas distintas intervenções,

que “projectos designados de “reabilitação” são na realidade projectos de reconstrução integral do interior (construção nova), mantendo unicamente as paredes exteriores resistentes” (Freitas, 2012, p. 24). O referido leva a questionar a consistência das intervenções e o conhecimento relativamente ao significado do grau de intervenção, associado à reabilitação.

É necessário ter consciência de que, as características deste património implicam uma competência técnica construtiva qualificada, o que torna o ato de intervir uma ação exigente, que requer conhecimento, mas também bom senso e consciência por parte dos projetistas. A ação de intervenção deve encontrar o equilíbrio, adaptando modos de vida contemporâneos, sem descaracterizar o existente.

O parque edificado do Centro Histórico de Viana do Castelo encontra-se numa situação em que, por um lado, segundo o referido no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, publicado em 2016, são apontados ainda (das oito unidades de intervenção referidas), 266 edifícios a necessitar de intervenção. Por outro, o facto de terem ocorrido, nos últimos cinco anos, 469 operações de ‘reabilitação’ (Sousa, 2015), torna pertinente refletir sobre em que medida as ações de intervenção realizadas no edificado vianense, estão a contribuir para a preservação da identidade deste edificado.

### 1.3. Objeto de Estudo

A investigação que se pretende desenvolver tem como objeto de estudo as ações de intervenção consideradas de ‘reabilitação’ realizadas no edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo. A importância desta investigação surge num momento em que a vigência de vários incentivos à reabilitação por parte do município tem incentivado várias ações de intervenção neste edificado, tanto por iniciativa pública como de privados.

No entanto, embora não se trate de um edificado classificado à semelhança do que acontece com outros centros históricos do país, pelo seu valor identitário, verifica-se que segundo o plano de pormenor, das três classes de intervenção que este instrumento regulador distingue, a maioria deste edificado habitacional é considerado como sendo de classe 2. Deste modo, a investigação debruça-se sobre as intervenções realizadas no edificado com essa classificação, onde são admitidas operações de ‘reabilitação’ e até de ‘reconstrução’.

Porém, o facto de se admitirem ações de ‘reconstrução’ e também a abrangência com que muitas vezes é adotado o termo ‘reabilitação’ leva a um especial enfoque desta investigação sobre

o tema da reabilitação. Neste sentido, pretende-se analisar as ações consideradas de 'reabilitação' realizadas no âmbito do centro histórico de Viana do Castelo nos últimos catorze anos, considerando as obras realizadas desde a vigência do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo.

#### **1.4. Objetivos**

Reconhecendo a posição fragilizada do edificado deste centro histórico, perante a quantidade de edifícios ainda em estado de degradação e abandono, mas também de edifícios intervencionados, pretende-se com esta investigação responder aos seguintes objetivos:

- Comparar o grau de intervenção autorizado no alvará com os graus permitidos pelo plano de pormenor no edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo.

O primeiro objetivo surge com a intenção de comparar os graus de intervenção pelos quais as ações de intervenção, realizadas no edificado habitacional deste centro histórico, obtiveram o alvará e respetivo licenciamento, em confronto com o grau de intervenção permitido segundo o regulamento do Plano de Pormenor de Viana do Castelo. Este documento, que se encontra em vigência desde 2002, apresenta normas que regulam a intervenção no edificado contido pela área delimitada enquanto 'centro histórico'.

Neste sentido, o respetivo objetivo permitirá conhecer as tendências de intervenção no edificado do centro histórico de Viana do Castelo, uma vez que os graus de intervenção dos respetivos projetos são definidos pelos projetistas que submetem os mesmos. Pelo referido, faz surgir graus de intervenção que acabam por ser distintos daqueles referenciados pelo respetivo regulamento (que define os graus de intervenção permitidos sobre as respetivas classes de edificado que o mesmo considera e distingue). Desta forma, pretende-se ter por base as intervenções realizadas desde a vigência do PPCHVC, no edificado habitacional.

- Avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas de 'reabilitação' no edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo.

No sentido em que intervir tem sempre repercussões para o bem patrimonial, visto que implica alterações do existente, pretende-se avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas de 'reabilitação'. A prévia identificação das ações de intervenção realizadas no edificado habitacional deste centro histórico, desde a vigência do PPCHVC, permitirá extrair as obras de reabilitação

realizadas neste contexto específico e obter os casos de estudo, que permitirão dar continuidade à investigação e responder ao segundo objetivo.

Desta forma, procura-se verificar o impacto do grau de intervenção no edificado, considerando as necessárias adaptações às necessidades contemporâneas, mas verificando-se de que forma é que o existente e os principais valores que identificam o edificado, estão a ser preservados e quais as principais alterações que se verificam, de forma a entender como se está a intervir. Pretende-se, por isso, considerar o que é teoricamente entendido enquanto 'reabilitação', para que sirva de base, em confronto com o que se realiza na prática, no contexto específico de Viana do Castelo.

- Definir recomendações a considerar em futuras ações de reabilitação.

Com o terceiro e último objetivo, pretende-se estabelecer recomendações a considerar em futuras ações de reabilitação, de modo a que, no âmbito da complexidade das ações de intervenção no edificado existente, se possa contribuir para a preservação, diminuindo a hipótese da possível descaracterização deste património.

### **1.5. Metodologia de Investigação**

Reconhecendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas desde a vigência do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo (em vigência desde 2002), no edificado habitacional do referido centro histórico, o modo de investigação que se considera mais apropriado é o estudo multicaso (Groat & Wang, 2002; Yin, 2003) de natureza comparativa. Deste modo, das várias intervenções realizadas desde a vigência PPCHVC, no edificado habitacional do centro histórico, nos últimos 14 anos, das quais resultam 124 ações de intervenção, previamente identificadas, será realizada uma análise, onde serão selecionadas as intervenções realizadas no edificado de classe 2, das quais se irão destacar as intervenções consideradas enquanto ações de 'reabilitação'.

Desta forma, irão se considerar as intervenções que obtiveram alvará e licenciamento com o grau de intervenção referido. Para além destas, irão igualmente ser consideradas, as ações de intervenção selecionadas pelo município para as 'Jornadas de Reabilitação Urbana', evento que decorreu entre os dias 30 e 31 de Maio de 2016, em Viana do Castelo, com o intuito de debater e divulgar alguns projetos de reabilitação desenvolvidos no centro histórico de Viana do Castelo.

Com esta metodologia pretende-se elaborar uma análise comparativa, entre o estudo das distintas ações consideradas pelos projetistas de 'reabilitação', de modo a se avaliar o impacto do grau de intervenção nos edifícios. Será importante considerar, que qualquer intervenção tem impacto no bem patrimonial, visto que sempre que intervencionado o edifício patrimonial é sujeito a ações de alteração, adição, demolição parcial ou total, relocação ou construção nova. A fim de se verificarem essas ações, pretende-se analisar as plantas de vermelhos e amarelos e por fim, considerar alguns indicadores como: uso de materiais originais e tradicionais na intervenção, uso do sistema construtivo tradicional e da estrutura existente, respeito pela tipologia e pela arquitetura, verificando-se se as ações de intervenção estão a contribuir para a preservação do referido património.

### 1.5.1. Critérios de Seleção

Os casos de estudo serão selecionados de acordo com os seguintes critérios:

- 1) Localização: edifícios localizados no Centro Histórico de Viana do Castelo, pela facilidade de acesso ao local;
- 2) Data de realização da intervenção: ações de intervenção realizadas após a vigência do PPCHVC, entre 2002 e 2016;
- 3) Tipologia arquitetónica: intervenções realizadas em edifícios antigos de tipologia habitacional, construídos entre o séc. XVII e meados do séc. XX;
- 4) Classe de intervenção: ações de intervenção realizadas em imóveis de classe 2, segundo o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo;
- 5) Grau de intervenção: ações de intervenção consideradas enquanto ação de 'reabilitação', como sendo um dos graus de intervenção autorizados pelo Plano de Pormenor;
- 6) Autoria: seleção de obras cuja possibilidade de contacto com os arquitetos seja possível estabelecer.

O estabelecimento do último critério torna-se relevante, visto só a partir do contacto com o arquiteto e de acordo com a sua disponibilidade em fornecer os elementos necessários, acerca dos respetivos casos de estudo, se poderá dar continuidade à investigação. Além do referido, a partir dos respetivos autores dos projetos, pretende-se apurar se os mesmos têm outras obras realizadas neste contexto específico, que respondam aos critérios de seleção anteriores.



A partir dos critérios de seleção referidos anteriormente foram obtidos nove casos de estudo.

### 1.5.2. Técnicas da Recolha de Informação

**Análise Documental** Relativamente às técnicas de recolha de informação, pretende-se utilizar, numa primeira fase a análise documental (Albarello, Digneffe, Hiernaux, Maroy, & Saint-Georges, 1997), através da consulta de documentos escritos, como documentos oficiais provenientes dos órgãos locais como a Câmara Municipal, fazendo parte destes documentos o Plano de Pormenor do Centro Histórico, ARU, PDM e do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Pretende-se também utilizar as fontes não oficiais, através da consulta de documentos que abordem o tema específico do objeto de estudo, assim como revistas, publicações, dissertações e documentos internacionais (como é o caso das cartas de património e recomendações internacionais), e por fim, os documentos não escritos, como fontes orais, imagens e sons registados. Esta coleta de informação permitirá realizar o enquadramento teórico.

Tenciona-se também elaborar uma coleta de informação relativa a cada caso de estudo, de modo a permitir a uma análise dos casos em profundidade. Esta etapa consiste na recolha de fontes documentais escritas e não escritas dos processos de licenciamento das Câmaras Municipais [documentos oficiais], publicações em revistas, assim como, desenhos técnicos da proposta e vermelhos e amarelos, fotografias da preexistência, fase de execução e pós-intervenção, memórias descritivas dos projetos, fornecidas pelos arquitetos [documentos não oficiais].

**Entrevistas Semidiretivas** Tencionam-se realizar entrevistas semidiretivas (Ghiglione & Matalon, 1997) aos informantes chave dos casos de estudo, ou seja, arquitetos das intervenções. Também se irá realizar uma entrevista aos arquitetos camarários (Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues - Diretora do Departamento de Ordenamento do Território e Ambiente da Câmara Municipal de Viana do Castelo; Arq.<sup>o</sup> José Esteves - Diretor do Departamento de Gestão Urbanística), para um maior entendimento acerca do efeito e da influência do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo nas práticas atuais de intervenção no respetivo edificado e as tendências de intervenção.

As entrevistas realizar-se-ão segundo um guião pré-estabelecido, baseado num conjunto de perguntas objetivas, orientadas em função da investigação teórica. As entrevistas encontram-se no Anexo B desta dissertação.

Através do inventário por fichas individuais (Lessard-Hébert et al., 1994) pretende-se elaborar a recolha de informação, relativa ao estudo das ações de intervenção realizadas no edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo, registando-se os dados específicos de cada caso.

Inventário por Fichas

O registo de informação irá ser realizado mediante a observação estruturada (Gil, 1995), através dos indicadores obtidos da revisão teórica, perante um guião pré-estabelecido, com as categorias necessárias à análise das situações.

Observação Estruturada

Pretende-se também utilizar a fotografia (Bogdan & Biklen, 1994), enquanto forma de registo complementar à observação e como dado descritivo auxiliar à compreensão de aspetos de maior complexidade na análise das ações de intervenção.

Fotografia

Como apoio à observação e à fotografia, pretendem-se utilizar também as notas de campo (Bogdan & Biklen, 1994), enquanto técnica auxiliar na visita ao local onde se encontram as edificações intervencionadas, para a identificação das características que o edifício apresenta, no sentido em que o investigador ouve, vê e experiencia, fazendo o registo através de esboços e apontamentos textuais.

Notas de Campo

### 1.5.3. Categorias Analíticas

Visto que esta dissertação tem como objeto de estudo as ações de intervenção realizadas no edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo, é pertinente elaborar categorias e indicadores com ações associadas, de forma a ser possível avaliar o impacto das ações intervenção. No que diz respeito às ações de intervenção consideradas de reabilitação, as categorias e os indicadores recolhidos permitirão reconhecer se as ações se podem categorizar como tal.

Para a elaboração das categorias foram tidos em consideração alguns autores que foram abordados na fundamentação teórica e que, abordassem em especial, o conceito da reabilitação em edifícios antigos.

Para a elaboração dos indicadores e respetivas ações, tiveram-se em consideração conceitos recolhidos na fundamentação teórica baseados no conceito de reabilitação, mas também da habitação urbana, com base no regulamento do plano de pormenor do centro histórico de Viana do Castelo, instrumento regulador municipal, que orienta a intervenção no edificado deste centro histórico e que, por isso, também se considera essencial.

Como se poderá verificar no capítulo 2 - Fundamentação Teórica, os autores abordam o conceito da reabilitação como uma ação que deve respeitar a função **[1]**, o sistema construtivo **[2]**, fazendo uso de materiais **[3]** e técnicas tradicionais (visto que estes são na maioria das vezes os mais apropriados), de forma a respeitar a tipologia **[4]** e a arquitetura **[5]** destes edifícios antigos, assim como a sua identidade e autenticidade, mas também do centro histórico.

Entre os autores abordados destaca-se que, segundo a Carta de Cracóvia “a intervenção escolhida deve respeitar a função **[1]** original” (Lopes & Correia, 2004, p. 293), visto que, geralmente, o uso original ou um uso próximo do mesmo é o que implica menos alterações, menor perda de valores culturais e se considera a melhor solução para a conservação do bem material (Feilden, 2003; Feilden & Jokilehto, 1998).

Freitas acrescenta que, por reabilitação de edifícios antigos se entendem “as acções de intervenção necessárias e suficientes para os dotar de condições de segurança, funcionalidade e conforto, respeitando a sua arquitectura **[5]**, tipologia **[4]** e sistema construtivo **[2]**” (Freitas, 2012, p. 24).

Stubbs (2009) refere que as reabilitações devem ser sensíveis ao ponto de reutilizar os materiais **[3]** originais, sempre que possível. Em caso de adição de novos materiais, estes deverão ser compatíveis com a estrutura existente (Feilden & Jokilehto, 1998).

Appleton acrescenta, por isso, a importância do conhecimento das técnicas de construção tradicionais e do objeto, “de modo a adequar os materiais **[3]** e métodos a aplicar às características desse objeto (...) na medida em que essas mesmas técnicas serão, com frequência, as soluções mais recomendáveis para as intervenções” (2003, p. 4).

Fig. 01 – Gráfico das categorias analíticas e dos indicadores



A partir dos conceitos referidos, elaboraram-se as seguintes tabelas de categorias analíticas:

**Análise da função:** verificar se a utilização funcional a que se destinam os edifícios intervencionados corresponde ao uso original, a um uso próximo do mesmo ou que se demonstre adequado, visto que dessa forma, a intervenção implica menos alterações e contribui para o respeito do carácter do edifício.

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Função [1]</b>	Utilização do Edifício	Verificar se a intervenção mantém o uso original do edifício, visto que é o que implica menos alterações e respeita o seu carácter. Procurar conhecer os usos que foram concedidos a nível do piso térreo e pisos superiores e se coincidem com os determinados pelo PPCHVC.

Fig. 02 – Tabela de categorias analíticas - função

**Análise do sistema construtivo/ estrutural:** verificar se os sistemas construtivos utilizados nos edifícios intervencionados são os sistemas construtivos tradicionais, visto que geralmente, perante a natureza dos edifícios estudados, são os sistemas construtivos mais apropriados. Estes contribuem para manter a identidade e autenticidade dos edifícios e do centro histórico, visto que utilizam técnicas e materiais tradicionais e locais.

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Sistema Construtivo/ Estrutural [2]</b>	Paredes exteriores portantes	Verificar se a intervenção mantém as paredes exteriores existentes.

Fig. 03 – Tabela de categorias analíticas - sistema construtivo/ estrutural (continuação da tabela na página seguinte)

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Sistema Construtivo/ Estrutural [2]</b>	Cobertura	Determinar se a intervenção mantém as características principais da cobertura, verificando se o sistema construtivo utilizado é o tradicional, o número de águas, o revestimento, a solução de remate, o sistema de escoamento de águas pluviais e qual a natureza dos materiais aplicados.
	Estrutura interior (entre pisos)	Determinar se a intervenção mantém as características principais a nível da estrutura interior, verificando se utiliza sistema construtivo primitivo e qual a natureza dos materiais aplicados.
	Caixilharia	Determinar se a intervenção mantém as características principais no que diz respeito à natureza dos materiais aplicados.

Fig. 03 – Tabela de categorias analíticas - sistema construtivo/ estrutural (continuação da tabela anterior)

**Análise dos materiais:** analisar a natureza dos materiais aplicados tanto a nível do exterior como do interior dos edifícios intervencionados, verificando se a intervenção faz utilização dos materiais existentes ou se utiliza materiais novos que recorram a materiais e técnicas tradicionais, sendo estes geralmente os mais apropriados, ou outros, desde que sejam compatíveis e adequados.

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Materiais [3]</b>	Acabamentos exteriores	Verificar se a intervenção mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados ou se introduz elementos novos adequados ou que recorram a materiais e técnicas tradicionais, a nível do exterior da edificação.

Fig. 04 – Tabela de categorias analíticas – materiais (continuação da tabela na página seguinte)

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Materiais [3]</b>	Acabamentos interiores	Verificar se a intervenção mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados ou se introduz elementos novos adequados ou que recorram a materiais e técnicas tradicionais, a nível do interior da edificação.

Fig. 04 – Tabela de categorias analíticas – materiais (continuação da tabela anterior)

**Análise do respeito da tipologia e da arquitetura:** pretende-se analisar se as intervenções respeitam as principais características arquitetónicas do edificado em questão, se preservam os detalhes da época, assim como o carácter e os valores que lhe estão inerentes. Os edifícios antigos apresentam características representativas do local, construídos através de técnicas construtivas tradicionais e materiais locais que caíram em desuso. Embora a função, os sistemas construtivos e os materiais sejam aspetos que também caracterizam este edificado, mas sendo intenção analisar os aspetos referidos através das categorias abordadas anteriormente, pretende-se analisar aspetos mais do ponto de vista da métrica, do desenho, da organização e outros que sejam importantes para manter a autenticidade do edifício para as gerações futuras e não tenham sido abordados ou analisados.

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Tipologia [4], Arquitetura [5]</b>	Vãos	Verificar se a intervenção mantém dimensão, organização e métricas primitivas dos vãos.
	Caixilharias	Determinar se a intervenção mantém as características principais no que diz respeito ao desenho original das caixilharias.

Fig. 05 – Tabela de categorias analíticas - tipologia/ arquitetura (continuação da tabela na página seguinte)

Categorias analíticas		Indicadores
<b>Tipologia [4], Arquitetura [5]</b>	Cor	Verificar se a intervenção utiliza as cores preexistentes ou estabelecidas pelo PPCHVC.
	Compartimentação interior	Verificar se intervenções levaram a grandes alterações a nível da disposição interior e como adaptaram o edifício aos modos de vida contemporâneos.
	Escadas interiores	Verificar se intervenção mantém dimensão e organização da caixa de escadas, visto que é um dos elementos arquitetónicos com valor patrimonial destes edifícios, dado que a estas se associam claraboias.

Fig. 05 – Tabela de categorias analíticas - tipologia/ arquitetura (continuação da tabela anterior)

Para a ficha de inventário e posterior análise das mesmas, serão utilizadas todas as categorias referidas anteriormente e os indicadores apresentados que possam ser verificados através da análise do exterior do edifício, por uma questão de acessibilidade às propriedades privadas e aos projetos das intervenções e tendo consciência que se trata de um estudo no âmbito de uma dissertação de mestrado.

No que diz respeito à realização da ficha e respetiva análise individual dos casos de estudo serão utilizadas todas as categorias e indicadores apresentados, sem exceção.

As técnicas e fontes/sujeitos utilizados para verificar as respetivas decisões das intervenções face às categorias/indicadores obtidos, pelos quais também se irá fazer a análise do inventário e dos casos de estudo, apresentam-se no quadro resumo que se segue.

<b>Técnicas</b>	<b>Fontes/Sujeitos</b>
Análise Documental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planta cadastral (CMVC)</li> <li>• Planta/regulamento PPCHVC</li> <li>• Documentos fornecidos pelos autores dos casos de estudo               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fotografias da preexistência</li> <li>- Fotografias da fase de execução</li> <li>- Fotografias da pós-intervenção</li> <li>- Desenhos técnicos                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermelhos e amarelos</li> <li>- Proposta</li> </ul> </li> <li>- Memória descritiva</li> </ul> </li> </ul>
Entrevistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arquitetos dos casos de estudo               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arq.º Cristiano Costa</li> <li>- Arq.º Joel Maltez</li> <li>- Arq.º José Freiria</li> <li>- Arq.º José Loureiro</li> </ul> </li> <li>• Arquitetos municipais               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arq.ª Isabel Rodrigues</li> <li>- Arq.º José Esteves</li> </ul> </li> </ul>
Observação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registo de informação na visita ao local, onde se encontram as edificações, perante as categorias analíticas</li> </ul>
Fotografia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Do autor</li> </ul>
Notas de Campo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Técnica auxiliar na visita ao local, aonde se encontram as edificações intervencionadas.</li> </ul>

Fig. 06 – Tabela de técnicas de análise

#### 1.5.4. Tratamento de Dados

Num primeiro momento, tenciona-se realizar um enquadramento teórico, com base nas fontes de documentação recolhidas, de forma a se abordarem termos, conceitos e todos os temas necessários para o desenvolvimento da investigação. Esta análise permitirá desenvolver uma base teórica fundamental e a definição de indicadores para a análise individual dos casos de estudo.

Numa segunda fase, com base numa planta cadastral (com polígonos das intervenções e com uma base de dados associada), fornecida pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, pretende-se analisar as intervenções realizadas no centro histórico de Viana do Castelo. Para esta análise, irá ter-se em consideração os graus de intervenção pelos quais os projetos obtiveram alvará e o respetivo licenciamento, procedendo-se de seguida a uma análise face aos graus de intervenção permitidos pelo regulamento do PPCHVC.



Juntamente com o inventariado das ações de intervenção e com a entrevista aos arquitetos camarários, será possível obter uma perspetiva abrangente acerca das tendências de intervenção neste contexto específico, perante os graus de intervenção verificados e o impacto das soluções adotadas para a imagem e paisagem urbana.

Numa terceira fase, irá se proceder à análise dos casos de estudo, com base na informação recolhida a partir dos elementos fornecidos pelos arquitetos e das entrevistas, de forma a reconhecer como cada arquiteto interpretou o grau de intervenção e como o aplicou na prática. A análise permitirá verificar o que se manteve, o que foi demolido e o que foi alterado, percebendo quais os elementos de maior importância da pré-existência que foram preservados e mantidos e, consequentemente, aqueles que foram alterados e o porquê. Assim será possível obter uma noção do impacto das intervenções, acabando por se determinar como se está a intervir neste edificado e se as intervenções estão a contribuir, ou não, para a sua preservação.

O estudo do inventário, dos casos de estudo (e respetivos conteúdos) e das entrevistas realizadas, irá proporcionar que no cruzamento de toda a informação se obtenha uma análise em geral qualitativa (Bogdan & Biklen, 1994), de forma a se compreender o impacto e as tendências de intervenção no edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo.

### 1.6. Estrutura dos Conteúdos

A presente dissertação encontra-se subdividida em 6 capítulos, segundo a estrutura de conteúdos que se apresenta de seguida:

No **capítulo 1**, que dirá respeito à Introdução, pretende-se introduzir a presente investigação e expor sobre que parâmetros a mesma se vai desenvolver. Neste sentido, o capítulo será iniciado pelo enquadramento e pela justificação da problemática, definindo-se de seguida o objeto de estudo e os objetivos aos quais a presente dissertação pretende responder. Tenciona-se ainda referir a metodologia a adotar durante a investigação, de forma a esclarecer os critérios de seleção, as técnicas de recolha de informação e o seu tratamento.

No **capítulo 2**, que dirá respeito à fundamentação teórica, tenciona-se criar uma base teórica através da revisão da literatura, onde se irão definir os principais conceitos relacionados com esta investigação. Neste âmbito, o capítulo irá ser subdividido em três temas: centro histórico, edificado habitacional e reabilitação.

Numa primeira parte, irá ser abordado o conceito de centro histórico, tendo por base também algumas cartas, recomendações e convenções internacionais que abordem o conceito, mas também fazendo referência ao estado de situação atual em que se encontram os mesmos. De seguida, tenciona-se abordar o edificado habitacional no contexto específico dos centros históricos e da habitação urbana, fazendo referência a algumas tipologias morfológicas de habitação de determinados centros históricos. Por fim, pretende-se abordar o conceito de reabilitação, de forma a se estabelecer o estado de arte acerca deste grau de intervenção, tendo por referência alguns autores, cartas, recomendações e convenções internacionais, assim como o âmbito legislativo.

No **capítulo 3**, que dirá respeito à contextualização e recolha de dados primários, pretende-se expor o contexto específico desta investigação, relativo ao centro histórico de Viana do Castelo, no qual se irá fazer uma breve abordagem da evolução urbana e da habitação do centro histórico de Viana do Castelo. Irá se fazer também referência ao estado de situação atual do centro histórico, tendo como complemento a análise da planta cadastral e do seu conteúdo face às várias intervenções realizadas no edificado habitacional do centro histórico, no decorrer dos últimos 14 anos. Pretende-se também realizar a análise da entrevista aos arquitetos camarários que irá ser realizada de forma a determinar o efeito do plano de pormenor na prática projetual.

O **capítulo 4**, que dirá respeito à amostragem, irá constar de uma primeira parte, onde se pretende enquadrar a amostra e explicar como se irá desenvolver o inventário (presente no Anexo A desta dissertação). Posteriormente ao referido, tenciona-se incluir neste capítulo, a análise dessas fichas de inventário (resultado da observação do exterior dos edifícios intervencionados). Com o referido, procura-se determinar o impacto das intervenções para a imagem e paisagem urbana.

No **capítulo 5**, que dirá respeito aos casos de estudo, pretende-se introduzir e expor individualmente os nove casos de estudo, seguidos pela respetiva análise individual com base nos documentos fornecidos pelos arquitetos dos casos de estudo, do conteúdo das entrevistas e das fichas de coleta de dados. Desta forma, apresentar-se-ão as seguintes intervenções: Edifício na Avenida Luís de Camões e Edifício no Largo João Tomás da Costa, da autoria do Arq.º Joel Maltez; Edifício na Rua da Olivença, da autoria do Arq.º José Freiria; Edifício na Rua Manuel Espregueira, da autoria do Arq.º Alexandre Silva; Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado, da autoria do Arq.º Cristiano Costa; e, por fim, Habitação na Rua da Védoria e Habitação na Rua de Santo António, da autoria do Arq.º José Loureiro.

No **capítulo 6**, em forma de conclusão, procura-se efetuar a correlação entre a fundamentação teórica e os conteúdos analisados. Destes irão emergir os resultados dos objetivos definidos e as conclusões da presente investigação.



## 2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA



Considerando os objetivos aos quais a presente investigação pretende responder, emergem três conceitos que se consideram fundamentais: centro histórico, edificado habitacional (no contexto específico dos centros históricos) e reabilitação.

Neste âmbito, o presente capítulo será dividido em três subcapítulos, onde serão abordados os conceitos referidos. Não ser considerados alguns autores que abordem especificamente os distintos conceitos. Serão igualmente consideradas algumas cartas, recomendações e convenções internacionais, sempre que se verifique que abordam o respetivo conceito. O referido poderá levar a que seja abordado o mesmo documento mais que uma vez ao longo do capítulo, porém, em âmbitos distintos e no contexto do subcapítulo do respetivo conceito. Sempre que se averiguar a sua pertinência, será ainda considerado o âmbito legislativo.

### 2.1. Centro Histórico

#### Noção de Centro Histórico

Tendo em consideração que a investigação que se pretende levar a cabo tem como objeto de estudo as ações de intervenção de 'reabilitação', realizadas no centro histórico da cidade de Viana do Castelo, numa primeira abordagem, pretende-se analisar o significado de centro histórico.

Admitindo que "as cidades reconhecem-se a partir do seu Centro Histórico" (Oliveira, 2014, p. 32), no sentido em que este serve para identificar e diferenciar as cidades ao constituir o espaço do passado e a memória coletiva sociedade (Vinuesa, 2003), considera-se o centro histórico como elemento constituinte da cidade e que todo o centro histórico tem especificidade e valor.

Assim, como se pode constatar segundo Carrion & Guardia (2013), o conceito de centro histórico surge da relação entre duas terminologias: a noção de centro e de antiguidade. Em primeiro lugar, a noção de centro surge, em termos urbanos, da concentração de funções centrais, com os seus respetivos âmbitos de irradiação, no sentido em que determinados acontecimentos têm ali lugar. Relativamente à noção de antiguidade, é associado o valor de passado, enquanto circunstância temporal, que permite entender a relação entre cidade e centro histórico, que embora considerado como a parte mais antiga de uma cidade, foi concebido historicamente até aos dias de hoje pelas suas relações sociais e pela sua evolução e não pela conservação do físico (Carrion & Guardia, 2013).

Efetivamente, ao conceito de centro histórico associa-se uma forte componente histórica proveniente do seu reconhecimento enquanto pertença a um passado histórico, marcado e constituído

através da sucessão de testemunhos de várias épocas que lhe concedem “a dimensão temporal com a sequência dos factos que estruturam as identidades” (Salgueiro citado por Sebastião, 2010, p. 20). Assim, a ideia de ‘centro histórico’ como conjunto edificado e local específico da cidade, resulta hoje do momento em que foi reconhecida a sua historicidade e todos os seus valores: um centro ou conjunto torna-se histórico pelas suas características que o definem enquanto tal, embora não tenha nascido nessa condição. Assim, na especificidade de cada centro histórico, estes refletem modos como a sociedade se organizou ao longo do tempo e como se adaptou a ciclos de crescimento, depressão e transformação.

Embora seja marcado pelo seu património imobiliário histórico, o centro histórico enquanto espaço urbano não é estanque e resulta da inerente transformação ao longo dos tempos, algo que sempre fez parte da cidade: “a vida urbana induz-lhe uma evolução incessante” (Rossa, 2015, p. 63), sendo, por isso, a sedimentação de testemunhos, algo inevitável à vida no centro histórico, onde, por vezes, pode mesmo resultar na perda de vestígios das distintas épocas. O centro histórico renova-se e reinventa-se perante diversos fatores que o impõem. Nesse sentido, também o centro histórico é contemporâneo.

Vinuesa (2003) acrescenta ainda que o conceito de centro histórico tem sofrido um processo de evolução, onde numa primeira etapa se valorizava o centro histórico pouco mais do que pelas suas singularidades arquitetónicas, contudo, passou-se a considerar múltiplas dimensões, nomeadamente históricas, culturais, morfológicas, económicas, sociais e simbólicas. Por isso, de uma forma muito objetiva, separa e utiliza quatro dimensões que considera necessárias para entender atualmente o centro histórico:

En primer lugar, temporal, en el marco de los ciclos evolutivos de la ciudad; en segundo lugar, espacial, capaz de evidenciar la singularidad de cada núcleo y de comprender su diversidad interna; en tercer lugar, funcional, para comprender las interdependencias y evidenciar la multifuncionalidad de la ciudad histórica; y, en cuarto lugar, cultural, en relación con su revalorización simbólica y, en ocasiones, con su mitificación (Vinuesa, 2003, p. 132).



É segundo as presentes dimensões que o centro histórico desenvolve características próprias que lhe conferem a sua especificidade, identidade e singularidade.

Desta forma, adjacente ao significado de centro histórico são associados múltiplos valores: “o centro histórico é um conjunto edificado cuja homogeneidade permite considerá-lo representativo de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitectónicos e arqueológicos, que importa preservar” (Noras, 2011, p. 15). Acrescentam-se ainda valores morfológicos, económicos, sociais e simbólicos. Assim, a especificidade arquitetónica do próprio edificado que constitui o conjunto edificado dos centros históricos, visto que é este que fisicamente os conforma, é resultante de uma série de fatores condicionantes que lhe conferem características específicas.

É neste sentido que os centros históricos se tornam tão significativos e a sua preservação tão importante, assumindo uma importância nacional “enquanto expressões materiais da nossa memória coletiva onde se funda e vai construindo a nossa identidade cultural e as especificidades locais que lhe conferem a sua rica diversidade” (Pereira & Midões, 1997, p. 354). O centro histórico condensa uma série de significados e memórias que o marcam enquanto espaço cultural vivido, onde a partir daí ganha a sua identidade e especificidade. Assim, refletem-se no centro histórico períodos de expansão e depressão, perante as necessidades de uma sociedade em crescimento.

### **Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais**

Ao longo da história da teoria internacional da conservação e restauro, o número crescente de intervenções em monumentos fez surgir várias teorias de intervenção defendidas por distintos protagonistas, por vezes até contraditórias. Estes ‘debates’ fizeram entender a necessidade de estabelecer regras, internacionalmente aceites, que regulassem o modo de intervir no património, contribuindo para a sua salvaguarda.

Mas foi só depois da 1.ª Guerra Mundial que surgiram as primeiras normas internacionais, onde “a conferência de Atenas representou um importante ponto de referência para a actividade de restauro e constituiu um estímulo para outras nações seguirem o exemplo, o que fez surgir, em muitos países europeus, regulamentos e cartas de restauro” (Luso, Lourenço, & Almeida, 2004, p. 40). Este documento tornou-se relevante do ponto de vista histórico visto que, pela primeira vez, existia um documento que estabelecia um conjunto de princípios e conceitos aplicáveis à conservação do património (Lopes & Correia, 2004).

Assim, a partir deste momento e ao longo dos últimos cinquenta anos, foram redigidos vários documentos, entre os quais, a Carta de Veneza que, em particular, é representada por outras cartas que a têm como principal referência (Jokilehto, 2007).

A Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios foi o resultado das resoluções finais do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos e a influência desta carta foi bastante superior em comparação com a Carta de Atenas (Aguiar, 2002). O seu conteúdo refletiu-se em inúmeras legislações nacionais e constitui "ainda hoje o documento internacional fundamental no que diz respeito aos princípios orientadores da conservação" (Aguiar, 2002, p. 65), sendo por isso considerada a mais importante das cartas.

O tema dos centros e conjuntos históricos foi também uma das temáticas abordadas em alguns documentos internacionais, tendo estes também assumido um importante papel na sua definição e proteção, visto que a abordagem deste tema em documentos internacionais reconhece a importância destes 'conjuntos' e 'conjuntos históricos', enquanto legado patrimonial a ser preservado.

Na medida em que se pretende chegar a um consenso do que se deverá entender por centro histórico enquanto conjunto, assim como reconhecer a sua importância e todos os valores que lhe estão adjacentes, surge a pertinência em recorrer a alguns destes documentos que, de alguma forma, abordassem o tema.

Em 1972, a Organização das Nações Unidas para a Educação, 1972

Ciência e Cultura [UNESCO] adotou a Convenção para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural, que tinha como principal objetivo assegurar a salvaguarda e proteção de todos os sítios que constituíssem património cultural e natural, com valor universal. Convenção de Paris

A carta representa um importante marco na proteção e salvaguarda do património cultural e natural, elevando a sua proteção a todos os bens que possuam excecional interesse e que, por isso, devam ser considerados enquanto património mundial.

Ressalta-se então que a Convenção de Paris defende no Artigo 1.º que os 'conjuntos', no âmbito da sua definição, deveriam ser considerados enquanto património cultural. Em virtude do referido, entende por 'conjuntos' os "grupos de construções isolados ou reunidos que, em virtude da sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem têm valor universal excecional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência" (Lopes & Correia, 2004, p. 126).

Em Portugal, existem vários exemplos de conjuntos e centros históricos classificados como património mundial. Entre alguns dos centros históricos classificados enquanto património mundial no país destacam-se, por exemplo, o Centro Histórico do Porto, de Guimarães e de Évora.

Porém, a Convenção de Paris adianta que o património cultural e natural está cada vez mais ameaçado de destruição, não apenas pelas causas tradicionais de degradação, mas também pela evolução da vida social e económica que as agrava através de fenómenos de alteração ou de destruição ainda mais importantes (Lopes & Correia, 2004). Desta forma, a sua degradação e desaparecimento constituem a perda de um património que se considera ser, no âmbito da sua especificidade, único e insubstituível, e por isso compete a todos garantir a sua preservação para as gerações futuras.

1975 A Declaração de Amesterdão surgiu em 1975 e apresenta-se como  
Declaração de um documento importante para a conservação urbana do  
Amesterdão património arquitetónico europeu, onde defende que este "compreende, não só os edifícios isolados possuidores de um valor excepcional e as respectivas envolventes nas também os centros históricos e as aldeias tradicionais que apresentem um interesse histórico ou cultural" (Lopes & Correia, 2004, p. 161). No seguimento da definição anterior, reconhece-se que o conceito de 'património' não abrange apenas monumentos ou edifícios excecionais que pela sua singularidade são dotados de valor, mas também os conjuntos edificados que transpareçam interesse histórico ou cultural e que por serem possuidores desses valores, deverão também ser preservados.

Desta forma, o documento estabelece que a conservação deste património além de vital, deve constituir um dos principais objetivos do planeamento urbano e ordenamento do território, apelando para a responsabilidade do poder local e para a preservação deste património. Ressalta também, a importância de uma conservação integrada que vise não só a consideração pelo valor cultural mas também pelo valor de uso, considerando os fatores sociais e como forma de resolver os problemas sociais adjacentes.

1976 A importância dos conjuntos históricos e a preocupação com a sua  
Recomendação de salvaguarda fez surgir em 1976, a 'Recomendação sobre a  
Nairobi salvaguarda dos conjuntos históricos e da sua função na vida contemporânea', também conhecida como 'Recomendação de Nairobi'.

Este documento apresenta uma definição que se revela bastante clara acerca do que se deverá entender, mais especificamente, por 'conjuntos históricos':

Considera-se «conjunto histórico» todo o grupo de construções e de espaços, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas, que constituam um povoamento humano, quer em meio urbano, quer em meio rural, e cuja coesão e valor sejam reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetónico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. (Lopes & Correia, 2004, p. 176)

Além de todas as recomendações que este documento internacional ressalta quanto aos conjuntos históricos, o documento consciencializa para o significado dos mesmos e para a sua importância cultural e identitária. Neste âmbito, realça que estes conjuntos históricos devem ser protegidos contra todo o tipo de deterioração e tudo o que os afete física e visualmente, nomeadamente ampliações e transformações que sejam abusivas ou desprovidas de sensibilidade.

Nesta medida, na alínea 2 (princípios gerais) a Recomendação de Nairobi deposita nos governos e cidadãos a responsabilidade de salvaguardar este património, apelando à constituição dos meios de salvaguarda necessários, bem como medidas jurídicas e administrativas. Na alínea 5 do referido documento, refere-se ainda o dever do arquiteto e urbanista em integrar harmoniosamente na vida contemporânea os conjuntos históricos, onde construções novas nunca deverão perturbar nem a paisagem, nem o carácter, nem o enquadramento dos mesmos.

Através da análise desta recomendação, é possível admitir que a preocupação com a degradação e descaracterização dos 'conjuntos históricos' constitui um problema já há mais de quatro décadas. Assim, é possível verificar, que os perigos que afetavam os conjuntos históricos, na altura em que a recomendação foi redigida, continuam bastante atuais.

Em seguida, face aos problemas que afetavam os centros históricos da América Latina, foi realizado em Março de 1977, o Colóquio de

1977  
Conclusões do  
Colóquio de Quito

Quito 'sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas'.

No seguimento, surge um documento onde se refletem algumas considerações, iniciando-se pela definição de centro histórico considerado-o enquanto "todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo" (Proyecto Regional Patrimonio Cultural, Urbano - Ambiental [RLA], 1977, p. 89).

O documento reconhece também alguns problemas que marcaram os centros históricos, onde se volta a enunciar no ponto 2 deste documento (acerca da situação atual) o abandono do edificado que consequentemente resultou na obsolescência física e funcional dos imóveis. Em confronto com a modernidade, ainda no mesmo ponto, ressalta o perigo da transformação de uso dos imóveis com finalidade especulativa perante as pressões e tensões internas e externas a que o centro histórico é sujeito. Entre outras situações, que o documento reflete, salienta-se ainda a destruição da qualidade do habitat face à inadequação de algumas ações realizadas no ambiente urbano, que rompem com a relação entre o homem e o meio ambiente.

Neste âmbito, o documento final do Colóquio de Quito defende uma conservação integral dos centros históricos:

La conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea. (RLA, 1977, p. 90)

Nesta medida, o documento promove a importância da preservação dos centros históricos e dos seus inquestionáveis valores sociais, económicos e culturais, a partir da sua reabilitação baseada no respeito e potencialização da cultura, no sentido em que o centro histórico concentra uma escala de vida onde predominam os valores humanos com as suas tradições culturais (ponto 3).

1987 Carta de Washington Mais tarde, no âmbito da proteção dos conjuntos históricos, surgiu a Carta Internacional sobre a Salvaguarda das Cidades Históricas,

também conhecida pela Carta de Washington, aprovada em 1987 pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios [ICOMOS].

Este documento realça novamente a importância dos 'conjuntos urbanos históricos'. Este conceito abrange até a noção de centro ou bairro histórico, que na sua respetiva dimensão, constitui documento histórico e expressa valores próprios das civilizações urbanas tradicionais onde se inserem.

De acordo com a respetiva carta, distinguem-se os valores a preservar, entre eles o carácter histórico da cidade e o conjunto dos elementos materiais e espirituais que constituem a imagem urbana, como é o caso da forma urbana, das relações entre os espaços urbanos, da forma e do aspeto dos edifícios (interior e exterior), da relação entre a cidade e a envolvente e por fim, das diferentes funções que a cidade adquiriu (alínea 2). No fundo, associa-se a estes elementos enquanto o que constitui a identidade do centro histórico, considerando que qualquer agressão aos valores referidos anteriormente, pode comprometer a autenticidade da cidade histórica.

Realça-se ainda na Carta de Washington também a importância da conservação deste edificado para a inerente preservação dos conjuntos urbanos históricos, onde na eventualidade de transformação e introdução de elementos contemporâneos, se exigem intervenções harmoniosas e de respeito, principalmente pela organização espacial existente (ponto 10).

Tendo sido detetado um cenário de alteração dos habitats humanos, nomeadamente destas cidades históricas e núcleos urbanos, foi adotado em 2011, pelo ICOMOS, uma carta doutrinal que tinha como principal objetivo estabelecer princípios e estratégias aplicáveis a intervenções nas cidades e áreas urbanas históricas.

2011 Carta de La Valletta

A Carta de La Valletta que visa atualizar as duas cartas referidas anteriormente, reconhece as mudanças que têm vindo a transformar estes espaços urbanos perante as novas exigências. Admitindo a necessidade de novas estruturas e novas condições, o ponto 2 da respetiva carta, acrescenta que a "mudança, quando gerida adequadamente, pode ser uma oportunidade para melhorar a qualidade das cidades e das áreas urbanas históricas" (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios [ICOMOS], 2011, p.4). No entanto, a Carta de La Valletta aponta para o perigo de descaracterização que advém do rápido crescimento das cidades, onde se verifica a alteração dos lotes tradicionais que em muito caracterizam a morfologia urbana histórica.

Face aos documentos doutrinários referidos até ao momento, a Carta de La Valletta reflete uma maior consciência sobre o património histórico para além da área urbana e da escala regional. A Carta aborda os seus valores intangíveis, como a continuidade e identidade e reconhece também a importância, em torno da conceptualização da paisagem urbana, na qual é realçada a importância da sua topografia e da sua silhueta, conforme se pode verificar no preâmbulo da referida carta. Neste âmbito, é apresentada uma definição que se considera essencial na compreensão da importância e do significado das cidades e áreas urbanas históricas, enquanto património a ser valorizado. Cita-se:

Cidades e áreas urbanas históricas são compostas por elementos tangíveis e intangíveis. Os elementos tangíveis incluem, para além da estrutura urbana, elementos arquitectónicos, paisagens dentro e na envolvente da cidade, vestígios arqueológicos, panoramas, linhas de horizonte, corredores visuais e locais de referência. Os elementos intangíveis incluem actividades, funções simbólicas e históricas, práticas culturais, tradições, memórias e referências culturais que constituem a substância do seu valor histórico. As cidades e áreas urbanas históricas são estruturas espaciais que expressam a evolução de uma sociedade e da sua identidade cultural. São uma parte integrante de um contexto mais amplo, natural ou de origem humana, devendo ambos os aspectos ser considerados como indissociáveis. As cidades históricas e as áreas urbanas são a prova viva do passado que as formou. (ICOMOS, 2011, p.2)



A Carta de La Valleta salienta ainda, que a proteção das cidades e áreas urbanas históricas e respetiva integração na sociedade contemporânea, constitui a base para o desenvolvimento do território e planeamento urbano (alínea a do ponto 1). Neste âmbito, a introdução de elementos modernos enquanto expressão válida das tendências arquitetónicas do seu tempo e lugar, deverá ter em conta o respeito pelos valores do local, pela sua configuração e morfologia tradicional, para deste modo, contribuir para a continuidade urbana (alínea b do ponto 2).

O documento levanta a questão para a perda ou substituição de usos e funções tradicionais, visto que pode afetar negativamente as áreas urbanas históricas, sujeitas a ser transformadas em áreas de lazer e turismo, não apropriadas à vida quotidiana (alínea c do ponto 2). Esta transformação poderia mesmo levar, à perda de identidade e carácter, e como consequência, à perda da sua autenticidade e do seu valor de património.

A carta menciona importantes critérios de intervenção que devem ser tidos em consideração. Entre eles destaca-se o cuidado para a intervenção respeitar e integrar todos os valores intrínsecos; o controlo da velocidade e da quantidade de alterações de modo a que estas não revertam negativamente na cidade histórica; a preservação dos equilíbrios espaciais, sociais, culturais, económicos e ambientais; a importância do método e disciplina científica, focando a relevância do estudo, da análise e da investigação, assim como da pluridisciplinaridade e colaboração entre os distintos especialistas.

Na sequência do Seminário 'Porto Património Mundial: boas práticas em reabilitação urbana', concebido com o intuito de debater alguns exemplos de intervenção realizados na área classificada do Centro Histórico do Porto, resultou do mesmo a elaboração da Declaração do Porto. 2013 Declaração do Porto

A relevância deste debate surgiu perante a gravidade de uma intervenção realizada no Quarteirão das Cardosas, cuja intervenção, conforme indicado pelo Comité Nacional do ICOMOS, não teria respeitado os critérios de boas práticas o que é condenável dado que o quarteirão se encontra inserido numa área classificada como Património Mundial, o Centro Histórico do Porto.

Neste âmbito, a Declaração do Porto refere que:

A centralidade dos núcleos históricos é crucial como agregadora das urbes (...), mas isso não pode conduzir à sua sobrecarga e renovação de usos que de forma alguma



podem comportar, sob o risco de deixarem de ser o que os justifica enquanto tal. As escalas têm de ser compreendidas e as vocações potenciadas. A cidade tradicional sempre viveu da diversidade e complexidade. (ICOMOS, 2013, p. 1)

Nesse sentido, assim como já tinha sido referido pela Carta de La Valletta, a Declaração do Porto alerta para o rápido processo de transformação das áreas urbanas e para o risco dos centros históricos serem convertidos em produtos de consumo turístico, o que consequentemente acabaria por afetar a sua identidade, autenticidade e comprometer as características que lhe conferem o seu valor. Por conseguinte, salienta que a “adequação dos programas às características morfotipológicas e a transformação cautelosa do edificado pré-existente é também a única fórmula para a manutenção da autenticidade” (ICOMOS, 2013, p. 1).

Neste âmbito, confere importância da intervenção à escala da parcela, como aquela que garante um maior controle da intervenção, e acrescenta que “os novos elementos (edifícios, corpos, acessórios) têm obviamente de seguir as regras (escala, volumetrias, gramática e linguagem) estabelecidas pelos instrumentos de salvaguarda e gestão, que no fundo devem ser uma interpretação e codificação das preexistências.” (ICOMOS, 2013, p. 2).

Como se pode verificar, a Declaração do Porto acaba por refletir algumas das ideias já abordadas em documentos como a Carta de La Valletta e a Carta de Washington. No entanto, reconhece-se a importância da criação destes documentos perante o determinante contributo da sua reflexão, no sentido em que atualiza e promove as boas práticas de intervenção no património para uma melhor atuação.

Dos documentos referidos até ao momento e que abordam de alguma forma o sentido dos centros históricos, admite-se que é o património imobiliário urbano que constitui os ‘conjuntos históricos’, como afirma a Recomendação de Nairobi. Enquanto ‘conjuntos’, ‘conjuntos históricos’ ou ‘conjuntos históricos urbanos’, nas suas respetivas dimensões (como menciona a Carta de Washington) pode-se reconhecer nestes valores culturais, arqueológicos, arquitetónicos, pré-históricos, históricos, estéticos, económicos e sociais. O conjunto dos elementos materiais e espirituais que constituem o centro histórico são aqueles que estabelecem a imagem urbana e a sua identidade, devendo todos ser considerados

e preservados: a perda de qualquer um deles pode constituir a perda da própria autenticidade de 'cidade histórica'.

Comprova-se que a evolução e a transformação é inerente à vida urbana: desde a sua própria constituição enquanto centro urbano histórico, resultado de um crescimento populacional que originou a necessidade de expandir e mesmo transformar o edificado, até à sua adaptação perante o confronto com a contemporaneidade. No entanto, verifica-se que, ao contrário do que acontece atualmente, os centros históricos eram as áreas das cidades com mais população:

### **Situação Atual dos Centros Históricos**

Os antigos centros das classes abastadas, que em algum momento já foram o centro da cidade, são hoje territórios populares numa condição física precária. Estas áreas se encontram desvalorizadas pela lógica do mercado e abrigam o que sobrou de sua centralidade anterior – quem não teve renda para acompanhar os novos lugares “em voga”. (Rolnik citado por Bernardino, 2013, p. 3)

Nas últimas décadas, o país vivenciou uma época marcada pelo excesso de construção nova que acabou por ter graves consequências no edificado dos centros históricos. Esta situação foi comum a outros países, suscitando até, como foi possível verificar, a criação de documentos internacionais. Assim, os centros históricos foram afetados pelo abandono da população e consequente degradação do edificado, face à oferta de melhores condições das novas edificações (Freitas, 2012, p.3).

Segundo o Censos 2011, foram apurados em Portugal cerca de 1868000 alojamentos sem ocupação permanente e 734800 alojamentos devolutos, comprovando que “construiu-se muito no passado, com uma estratégia errada, com ocupação descontrolada de solos nas periferias e abandono dos centros históricos” (Ferreira, 2011, p. 8).

Segundo Moura, estes são “alarmantes sinais que, infelizmente, foram tardiamente ouvidos e lentamente combatidos, originando problemas sociais e políticos difíceis de resolver” (2008, p.1). Por um lado, embora se admita que todo o bem material é suscetível de se deteriorar e degradar, especialmente se este for submetido ao abandono, acontece que o próprio edificado dos centros históricos

se foi tornando desadequado e obsoleto, perante o modo de vida contemporâneo. A falta de interesse por parte de inquilinos e proprietários, muitos provavelmente já com uma avançada idade, alia-se ao já referido anteriormente, indicando alguns dos vários fatores que contribuíram para o estado atual de degradação do edificado dos centros históricos.

Admite-se assim, que “a luta pela salvaguarda patrimonial coexistirá intimamente com o advento da própria modernidade” (Aguiar, 2002, p. 38), existindo um constante confronto entre a tradição e a contemporaneidade. Condenar estes edifícios, dotados de valor, ao abandono, pode levar a perdas enormes e irreparáveis, mas não é esta a única preocupação que marca o edificado dos centros históricos:

O CH corre o risco de começar a perder a sua identidade e com ela todas as noções de centralidade adquiridas, centralidade geográfica, social e económica, se não forem tomadas medidas que o regulem, contenham e protejam. O seu património universal é insubstituível, logo a sua salvaguarda e integração na vida coletiva devem constituir uma obrigação para governos e cidadãos. (Oliveira, 2014, p. 32)

Esta perda de identidade tem-se verificado através de algumas ações de intervenção a que são submetidos os edifícios, tendo sido reconhecido “um erro que em algumas cidades, onde se levam a cabo operações de reconstrução ou reabilitação dos centros históricos ou das suas extensões, se mantenha tão só a tela da fachada” (Monteys, 2013, p. 196).

Esta descaracterização resulta do processo de transformação do mundo moderno: “Perde-se a reconhecibilidade das suas partes e verifica-se uma impressionante homogeneização dos lugares e das arquitecturas” (Aguiar, 2002, p. 111). Por um lado, o interior por ser o ‘invisível’, acaba por ser muitas vezes o elo mais fraco; por outro, este tipo de intervenções revela que existe uma profunda falta de consciência pelo valor do edificado, tratando-se o edifício como um conjunto de partes e não como um todo.

No entanto, a necessidade de voltar a fixar rapidamente população nos centros históricos e o elevado estado de degradação em que se

encontram grande parte destas edificações, tem acabado por justificar, muitas vezes, a dimensão de algumas destas ações de intervenção.

## 2.2. Edificado Habitacional

Como já se havia antecipado, no sentido em que se pretende estudar as ações de intervenção de 'reabilitação' realizadas sobre o edificado habitacional do centro histórico de Viana do Castelo, considera-se essencial entender a tipo-morfologia de habitação que surge nos meios urbanos, mais especificamente nos centros históricos.

### Tipologias Morfológicas de Habitação em Centros Históricos

Em detrimento do que foi referido anteriormente e não sendo muito abundante a informação acerca do edificado habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, foram verificadas algumas tipo-morfologias de habitação inseridas em centros históricos portugueses previamente estudadas. Mais do que analisar os distintos casos, o objetivo debruça-se principalmente em detetar algumas características predominantes que sejam comparáveis e permitam encontrar pontos em comum.

Para isso, considera-se que "o essencial na caracterização da matriz de organização interna de uma habitação urbana (...), é: o número de frentes, as principais dimensões (comprimento e largura) e a localização e modelo de caixa de escadas e acesos" (Barata, 1999, p. 123). Considera-se igualmente importante para a sua caracterização, a existência ou não de logradouro, o número de pisos e a composição da fachada sobre a rua.

Desta forma, acerca da habitação burguesa portuense, assim como é considerada, Barata menciona que "a habitação corrente da cidade, aquela que domina anonimamente no meio urbano, é a habitação burguesa" (1999, p. 75). Este tipo de habitação, própria desta classe social ganhou importância no seio da sociedade portuense.

### A Habitação Burguesa Portuense

Contudo, no centro histórico do Porto, Barata (1999) identificou três tipologias de habitação burguesa que marcam três momentos da histórica habitação portuense no espaço urbano: a do Porto mercantilista, a do Porto iluminista e a do Porto liberal.

A primeira tipologia encontrada repete-se dentro dos limites do antigo perímetro amuralhado, cuja construção remonta ao séc. XVII; a segunda é originária do momento de expansão da cidade, tendo surgido na segunda metade do séc. XVIII; a terceira desenvolveu-se da segunda metade do séc. XIX até às primeiras décadas do séc. XX (Basto, 2012).

Acerca da primeira tipologia, mais especificamente a habitação burguesa do Porto mercantilista, desenvolvem-se duas variações do tipo gótico-mercantil: a primeira com uma frente (média de 4,5 metros), resultante de quarteirões compactos e a segunda com dupla frente resultante de quarteirões mais extensos e regulares.

Da primeira variação deriva uma habitação sem logradouro, com uma caixa de escadas localizada transversalmente nas traseiras ou então na lateral e de tiro. Da segunda variação, a sua dupla frente possibilita a existência de um logradouro, havendo casos com e sem logradouro. Verifica-se também a alteração da localização da caixa de escadas para o centro da edificação.

Geralmente, estas habitações apresentam dois ou três pisos, nos quais o piso térreo dava lugar às atividades comerciais, a uma oficina, armazém ou loja, e o restante espaço era destinado à habitação:

(...) um tipo híbrido funcional de residência urbana e estabelecimento comercial ao mesmo tempo, referidos à mesma família, estritamente utilitário, de acordo com as necessidades profissionais e a mentalidade da gente que é própria, que tinha as suas lojas no rés-do-chão, junto à rua, abertas ao público, sem qualquer aparato, e habitava os andares superiores (...). (Veiga de Oliveira & Galhano citado por Basto, 2012, p. 26)

Qualquer tipo de hierarquização ou compartimentação era praticamente inexistente, acontecendo tudo no mesmo espaço: “a casa é fundamentalmente uma sala onde tudo se passa. Não existe o conceito de sala de estar, de sala de jantar, de quarto de dormir, de sala de trabalho, etc. Come-se, dorme-se, executam-se os trabalhos domésticos num mesmo aposento” (Barata, 1999, p. 126).

Predominantemente, os materiais utilizados eram o granito, a madeira e o barro, sendo muito corrente encontrar o piso térreo em alvenaria de pedra. Quando apresentassem dois ou três pisos podia-se verificar também o uso da alvenaria de granito. A fachada apresentava um desenho simétrico e regular. A nível das divisórias interiores, no piso térreo era utilizado muitas vezes o granito e nos restantes pisos era usual encontrar taipa de fasquio, e posteriormente

o tabique. Para a estrutura dos pavimentos e da cobertura era utilizada a madeira.

Acerca da habitação burguesa do Porto iluminista, esta segunda tipologia corresponde às habitações resultantes do processo de expansão do edificado intramuros. Por conseguinte, embora ainda sejam consideradas edificações estreitas e esguias, são ligeiramente maiores tanto em dimensão como em altura, com frentes que variam entre os 5 e os 7 metros, resultado do alargamento dos quarteirões, que neste momento possuem logradouro. No respeitante à profundidade, verificam-se conjuntos com profundidades próximas de 12 e 22 metros. No que concerne ao alteamento dos edifícios, encontram-se habitações com três, quatro e cinco pisos, tendo-se verificado o aumento do pé direito de cada piso. As fachadas regulares começam a apresentar três vãos de maior dimensão.

A nível de organização interna persistem muitas das características do segundo tipo de habitação do período anterior. Com duas frentes e caixa de escadas central, prevalece sobre esta tipologia o tradicional modelo unifamiliar organizado em altura: "são as casas dos retalhistas ou dos donos de oficina que ainda não destacaram o lugar do trabalho do de residência" (Mota citado por Basto, 2012, p. 30). Assim, o piso térreo continuava a ser dedicado ao comércio ou a arrumos da respetiva habitação e no último piso localizava-se a cozinha.

Porém, são estas habitações que fruto da sua reconversão, irão dar lugar à habitação plurifamiliar. A ocupação de uma habitação por várias famílias surge do processo de densificação e da necessidade de rentabilizar o espaço urbano, que resultou em múltiplas variações e transformações das tipologias existentes.

Sobre a terceira tipologia, habitação originária do Porto liberal, geram-se os dois tipos de construção: "o da continuidade com a tipologia polifuncional almadina e o da casa burguesa monofuncional que estabelece uma ruptura com aquela tipologia" (Barata, 1999, p. 170).

Esta última apresenta uma conceção inovadora de habitação, sendo essa a sua particularidade, a especialização da habitação para uma única função: habitar. É neste momento que se manifesta a intenção da classe burguesa em separar o ofício da habitação, não fossem estas habitações pertencentes à classe média e alta da burguesia.

Esta tipologia mantém-se estreita e alta, contendo entre dois a quatro pisos e pés direitos mais altos, o que por conseguinte aumenta a altura dos vãos, principalmente da porta. No que concede às dimensões, a sua largura compreende aproximadamente os seis

metros, enquanto a profundidade, embora ajustável, são tidos em consideração dois valores de referência entre os 15 e os 20 metros. A fachada também passa a ser caracterizada pelas suas três aberturas, onde a central pode dar lugar a uma varanda. Em muitos casos, a habitação sobreleva-se para dar lugar a uma cave.

Na tipologia polifuncional almadina são introduzidas instalações sanitárias e verifica-se também o aumento do pé direito, o alargamento dos espaços de arrecadação e o aumento do logradouro, onde se desenvolvem jardins e hortas.

### A Habitação da Baixa de Coimbra

Acerca da casa corrente da baixa de Coimbra, parece importante destacar a utilização do lote medieval estreito, alongado e retangular (Trindade, 2002). Deste deriva uma habitação de reduzidas dimensões, com uma estreita fachada e onde, em regra, o comprimento é geralmente cerca do dobro da sua largura.

Este tipo de habitação era essencialmente um espaço onde não existia compartimentação e a privacidade era menosprezada, assim como acontecia na casa burguesa portuense, apresentando um número limitado de divisões onde em muitos dos casos, senão na sua maioria, o mesmo espaço servia distintas funções.

No que concerne aos pisos, a maioria do edificado apresenta dois pisos “à semelhança do que se passava um pouco por todo o país, a casa de sótão e sobrado era então uma solução recorrente” (Trindade, 2002, p. 127). No entanto, verificam-se casos de três e quatro pisos, origem da densificação populacional e numa perspetiva de rentabilizar espaço, face a um momento em que o poder atrativo dos centros originou uma maior procura o que encarecia o preço do solo e por consequente, a solução resultava no aumento de pisos do edificado.

Esta tipologia adquiria importância especialmente nas zonas de maior dinamismo comercial, onde residiam “sapateiros, ferreiros, marceneiros, peneiros, para quem a residência era simultaneamente local de trabalho, oficina ou tenda. A duplicação de portais proporcionaria nestes casos uma maior facilidade de circulação, permitindo ao mesmo tempo preservar o espaço doméstico” (Trindade, 2002, p. 129).

A conceção arquitetónica era simples, realçando-se pequenos pormenores decorativos nos vãos, a envolver janelas e portas. Na maioria dos casos, a porta era a única abertura do piso térreo e a existência de mais portas, simbolizava mais acessos a sobrados independentes, bem como uma maior largura, dado que como já tinha sido referido, as fachadas eram bastante estreitas, significando também um maior poder económico do proprietário.

Nos sobrados eram abertas algumas janelas de pequenas dimensões, visto que as fachadas também pouco permitiam. No entanto, embora garantisse alguma privacidade e algum controle da temperatura, fazia com que as habitações fossem pouco arejadas e com uma insuficiente iluminação. Esta situação foi-se alterando com o passar do tempo, onde a evolução do espaço doméstico induziu à abertura de mais e maiores vãos.

A existência do logradouro onde se desenvolvia o cultivo de produtos hortícolas, a plantação de árvores e mesmo a criação de animais, assegurava a subsistência quotidiana do homem urbano, revelando-se como fundamental em momentos de escassez.

Segundo Alves citado por Cunha (2012), distinguem-se também três tipologias de casa corrente que se diferenciam e distinguem pelo número os pisos, pelas funções a que respondem e pelas divisões. A propósito destas tipologias, identifica-se em primeiro lugar a casa multifuncional, onde o mesmo espaço respondia a várias funções.

Em segundo lugar, refere-se a casa térrea com duas divisões, que assim como o nome indica era composta por duas divisões, uma voltada para a rua, denominada de casa dianteira e que era tido como um espaço de sociabilidade e onde por ventura ocorria a atividade profissional ou o armazenamento; a outra voltada para o quintal, denominada de câmara, era um local destinado ao repouso familiar.

A terceira tipologia é a casa de rés-do-chão e primeiro andar, à qual correspondia uma divisão por piso. No piso térreo encontrava-se o comércio, desenvolvimento das atividades económicas e no sobrado as funções domésticas, sendo que quando havia possibilidades, ampliava-se divisões e pisos. Os materiais utilizados eram a pedra, a cal, a madeira, o tijolo, o adobe e a telha.

No centro histórico de Guimarães, à semelhança do que acontecia noutras cidades especialmente do Norte do País, recorreu-se também ao lote retangular e alongado, que permitia a formação de quarteirões compactos e regulares, embora existissem variações.

A Habitação do Centro Histórico de Guimarães

Grosso modo, as casas correntes vimaranenses eram “casas simples, de pequenas dimensões (quer na planta, quer em altura), com poucos repartimentos, e com terrenos não edificadas, por via de regra nas traseiras: os exidos ou quintais” (Ferreira, 2006, p. 290). Desta forma, verifica-se a existência do logradouro tanto nas habitações intramuros como nos arrabaldes (Silva, 2011). Este espaço não construído, poderia ser superior à área residencial e funcionava como uma ampliação do espaço doméstico, onde se desenvolviam principalmente hortas para cultivo de produtos alimentares para os



residentes. No entanto, faz-se também referência à existência de vinhas, lagares, adegas, entre outros, o que indica a utilização deste espaço para produção de produtos como fonte de rendimento e subsistência dos moradores. O logradouro garantia também um ponto de arejamento e iluminação.

Surge então, uma habitação de pequenas dimensões, que "obedecia a uma opção construtiva de onde resultavam blocos rectangulares, estreitos na sua fachada e cujo comprimento ultrapassava, por via de regra, o dobro e até o triplo da largura" (Ferreira, 2006, p. 287). Não obstante, verifica-se que as suas dimensões não eram fruto apenas de uma limitação de espaço, mas um modo de construir limitado por vários fatores (Silva, 2011). Embora, tendencialmente, as áreas centrais fossem as mais procuradas e por isso mais caras, isto poderia ser um constrangimento e levar a que as edificações tivessem uma menor área em relação a áreas em que a pressão urbanística fosse menor. No entanto, em Guimarães não se verificam diferenças significativas entre as áreas ocupadas pelos edifícios localizados intramuros e nos arrabaldes.

Entre os variados fatores que poderiam condicionar o tamanho da edificação, Silva (2011) aponta nomeadamente a muralha, a disponibilidade financeira do proprietário, os preços dos terrenos, o preço da construção e o número de pessoas a alojar.

Assim, no caso específico de Guimarães e segundo o estudo de Silva (2011) a maioria das casas são sobradadas e são raros os casos de habitações com mais de três sobrados. Além de serem construções pouco compartimentadas como já tinha sido referido, deixam "adivinhar a polifuncionalidade dos espaços: a média que nos foi dado observar, vai oscilando entre uma câmara e uma cozinha, ou uma sala, câmara e cozinha" (Ferreira, 2006, p. 290), sendo a cozinha e a sala espaços mais 'públicos' da habitação e a câmara ou alcova um espaço mais privado, preferencialmente voltado para as traseiras da habitação.

Desta forma, no piso térreo geralmente encontrava-se a loja ou o sótão, sendo um piso mais reservado às funções comerciais, visto que o homem medieval tinha o seu próprio ofício. Por consequente, o sobrado respondia às funções domésticas, podendo conter a cozinha, a câmara ou alcova e ainda eventualmente a sala (Silva, 2011). No entanto, realça-se que o número de divisões variava consoante as necessidades domésticas ou profissionais e consoante as capacidades económicas, onde casas mais abastadas possivelmente continham mais compartimentos e mais conforto (Silva, 2011).

Tudo depende do aproveitamento do espaço interior, dos sobrados serem ou não erguidos a toda a extensão do piso térreo, do número de pessoas por quem se haveria de repartir o espaço disponível, da função do imóvel – se apenas de habitação, se local de trabalho e de residência, como acontece com muitas tendas sobradadas, ou com o aproveitamento do piso térreo para uma dada actividade profissional. (Ferreira, 2006, p. 291)

Deste modo, dos vários fatores condicionantes que poderiam condicionar a organização do espaço da habitação corrente, acrescenta-se ainda o fator económico, onde casas menos abastadas poderiam apresentar organizações mais rudimentares, apresentando as divisões mínimas em função das necessidades básicas. Porém, também nada impediria que existissem casos em que numa casa, com um ou dois sobrados, pudessem habitar uma ou mais famílias.

Após a análise das estruturas habitacionais urbanas referidas anteriormente, foi possível determinar alguns pontos comuns, visto as tipologias revelarem alguma constância proveniente da sua regularidade morfológica. Verifica-se também, que a habitação urbana dos centros históricos é o resultado de uma evolução: averigua-se que a noção de conforto e de habitabilidade foi de certa forma evoluindo e marcando a conceção espacial, tanto no próprio dimensionamento da habitação como na sua organização interior e na forma como o espaço era compartimentado.

### **Habitação em Centros Históricos**

Neste âmbito, desde a constituição do perímetro amuralhado até ao período de expansão e constituição do que se considera hoje o centro histórico edificado, houve uma evolução urbana, bem como uma evolução do conceito de habitação. “O homem altera o espaço onde habita. A imagem da casa, ao longo dos séculos, altera-se, vai-se reformulando, passando entre gerações. A população passa, enquanto os edifícios mantêm-se” (Cunha, 2012, p. 39).

Assim, foram surgindo novas tipologias e também se transformando e adaptando as existentes, sendo que ainda hoje existe essa necessidade, pois em confronto com a própria modernidade, o

edificado torna-se obsoleto. As necessidades e os modos de vida alteram-se e o conceito de habitação e conforto, tido hoje em consideração, acaba por se tornar distinto de outras épocas.

Neste sentido, a muralha foi muitas vezes considerada como uma condicionante, visto que funcionou como um primeiro limite que acabou por conter o edificado e limitar as suas dimensões. Porém como referido por Trindade (2002), na Idade Média a noção de conforto era bastante rudimentar.

O homem procurou sempre encontrar um espaço de abrigo, que o protegesse das agressões da natureza e dos outros homens. Criação humana, realizada pelo homem a partir de materiais encontrados na natureza, a casa tornou-se essencial no esforço de domínio desta por aquele. Como estrutura protectoria, cenário de vivência quotidiana de reprodução biológica da espécie. Mas logo também como espaço de produção de bens, alimentares e outros, garantia de sobrevivência e de bem estar. A casa comum, enquanto estrutura do quotidiano, revela profundamente a sociedade que a criou e utiliza. (Conde & Vieira, 2004, p. 1)

Por mais que não houvesse propriamente uma limitação de espaço, a noção de conforto e de habitabilidade da época também acabaria por determinar a sua dimensão, visto que nesta época a habitação era essencialmente pensada para cumprir as necessidades básicas, principalmente de protecção e abrigo.

Desta forma, a privacidade não era muito valorizada, daí resultarem espaços pouco compartimentados e multifuncionais, visto que todas as funções quer domésticas ou de trabalho acabavam por se realizar no mesmo espaço que acaba por ser partilhado por todos os elementos do agregado familiar.

No período medieval estas casas ainda não se constituem como um espaço associado a uma vivência exclusivamente doméstica. A relação da burguesia com a habitação estava

ainda associada a um espaço com limites indefinidos. Rybczynsky refere que «a habitação medieval era um espaço público, e não privado. A sala estava em uso constante, para cozinhar, para comer, para entreter os visitantes para tratar de negócios, como também para dormir, à noite». (Mota, 2011, p. 520)

No entanto, as famílias mais abastadas e com maior capacidade financeira, por vezes poderiam possuir habitações de maior largura e com mais compartimentação. Estima-se que a disponibilidade financeira do proprietário poderia ser um fator preponderante. Por um lado, admite-se que a pressão urbanística era maior nos centros, o que atraía uma maior procura e tornava o preço do solo superior. Desta forma, o preço do terreno poderia influenciar a área da habitação, visto que uma família com maiores possibilidades financeiras poderia adquirir um pouco mais de terreno. Porém, para outras famílias poderia mesmo ser um constrangimento, levando ou a adquirir menos terreno ou a procurar áreas em que a pressão urbanística fosse menor. Por outro lado, também o próprio preço da construção seria um fator determinante: uma disponibilidade financeira superior permitia construir uma edificação de maiores dimensões, eventualmente com outro tipo de acabamentos ou materialidades.

Deste modo, a habitação urbana acabaria por refletir o nível social de quem nela residia. “Para a burguesia a casa constituía um importante sinal da sua identidade, era o seu território, a sua propriedade” (Mota, 2011, p. 520). Mas grande parte da sociedade habitava na urbe. A casa urbana poderia ser:

A casa do mesteiral ou do pequeno comerciante, do carpinteiro, do ferreiro e do almocreve (...) mas também a casa de muitos outros que, pelas posses e privilégios, constituem a camada superior do terceiro Estado, corporizando as elites locais: cavaleiros vilãos e letrados, mercadores e detentores de cargos públicos, régios ou concelhios. (Trindade, 2002, p. 11)

Refere-se o aparecimento de um edificado 'urbano' que se define "a partir de um conjunto de factores convergentes que interligam normas legislativas, de carácter arquitectónico, urbanístico e construtivo, com uma praxis de regimento de obras que por sua vez sintetizam e divulgam esta nova arquitectura" (Carita citado por Cunha, 2012, p. 14). De facto, para a fundação de vários povoados portugueses foram estabelecidas normas métricas, onde a expansão extramuros podia não significar a alteração dessa métrica dos lotes. Observando este edificado, este é muitas das vezes marcado pela proporcionalidade e pela métrica que lhe conferem alguma regularidade e onde o próprio 'desenho' urbano é marcado pela repetição de fachadas e elementos que formam ritmos e compassos.

Neste âmbito, verificou-se principalmente no Norte do País que predomina o lote retangular e alongado, cujo comprimento do lote era tendencialmente superior à sua largura, correspondendo ao dobro ou até ao triplo da frente. Em geral, eram habitações de pequenas dimensões, que poderiam ser o resultado de vários fatores condicionantes.

A maioria das habitações apresenta dois ou três pisos, no entanto, verificam-se casos não tão correntes com quatro ou cinco pisos, no sentido em que face à escassez de espaço o alteamento do edificado resultava numa forma de rentabilizar o espaço. O piso térreo era essencialmente dedicado às atividades comerciais e os restantes pisos destinados às atividades domésticas e à habitação.

É durante o século XIX que se verifica alguma tendência em querer desassociar o local de trabalho do de lar, reservando-se a habitação para essa única função. O papel da família assume uma maior relevância, é um momento em que "o lar enquanto lugar da intimidade e refúgio da família se afirma em contraponto com o local de trabalho" (Mota, 2011, p. 523). Neste momento também se verificam, em muitos casos, a transformação de habitações unifamiliares em habitações plurifamiliares, onde o mesmo edifício passa a ser ocupado por várias famílias.

**Património** A importância da casa inserida no meio urbano e do seu estudo prende-se com a sua relevância "enquanto elemento fundamental na conformação do espaço urbano, não só pelos dados que permite carrear sobre o ininterrupto processo histórico do *fazer cidade*, mas também pelas informações matricialmente inscritas sobre o *compor cidade* (ritmos, métricas, proporções, etc.)" (Trindade, 2013, p.65).

Desta forma, ao questionar o valor e carácter identitário do edificado habitacional dos centros históricos, Rossa refere que hoje o património arquitectónico do País abrange não só igrejas e castelos,

mas também “a arquitetura que além da monumental faz cidade, os edifícios que consubstanciam a identidade espacial e paisagística dos núcleos urbanos” (2015, p. 25).

Independentemente da classificação, segundo a Lei nº 13/1985 considera-se que “o património é constituído por todos os bens materiais e imateriais que, pelo seu reconhecido valor próprio, devam ser considerados como de interesse relevante para a permanência e a identidade da cultura portuguesa através do tempo” (Primo, 1999, p. 271).

Por isto, se verifica também que o conceito de património tem vindo a evoluir ao longo dos tempos, sendo cada vez mais abrangente. Embora este edificado que constituí cidade, seja composto na sua maioria, pelos edifícios ditos comuns, como se pode ver, não é por isso que estes são menos importantes. São estes “edifícios habitacionais, industriais e comerciais que, isoladamente ou, ainda mais, em conjunto, ajudam a entender e a representar as formas como ao longo do tempo o homem se organizou, viveu e trabalhou” (Appleton, 2003, p. 1).

Desta maneira, o edificado antigo dos centros históricos, assim denominado por se referir às edificações construídas antes da generalização da aplicação das estruturas de betão armado, edificadas com técnicas tradicionais e materiais locais, como a madeira, a pedra, a cal e o vidro (Freitas, 2012, p. 21), além de constituírem a identidade do centro histórico, como se verificou anteriormente, possuem características arquitetónicas específicas que representam experiências, modos de vida e técnicas construtivas de gerações passadas, devendo estas edificações ser valorizadas pelo seu carácter arquitetónico, cultural e histórico.

No sentido mais lato, este edificado é considerado “património histórico pela acumulação e experiência, [mas também] vivo e atual porque necessariamente contemporâneo. Pode suportar ciclos de pujança/ depressão, alterações funcionais e/ou socioeconómicas, modernizações infraestruturais, etc., tudo isso num processo de desenvolvimento” (Rossa, 2015, p. 26), visto que o património se encontra sempre em confronto com a própria modernidade.

Pelo referido anteriormente e ao se considerar conforme a Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro que “integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objecto de especial protecção e valorização” (in Diário da República, p. 1865 e 5808), é possível reconhecer o edificado antigo dos centros históricos, enquanto património.

### 2.3. Reabilitação

**Enquadramento** Face aos erros cometidos no passado, devido ao excesso de construção nova, que resulta hoje numa grande quantidade de edifícios devolutos e ao abandono, originou-se uma discussão em torno da urgência e da necessidade de adotar e promover estratégias e políticas urbanas relacionadas com a requalificação e reabilitação do edificado existente.

Uma vez que o incentivo à prática de intervenções no património edificado existente, em detrimento da construção de edifícios novos de raiz, nunca esteve tão presente como hoje (Póvoas, Teixeira, & Giacomini, 2011) foi-se verificando um crescimento significativo do número de fogos a serem intervencionados. Segundo Sousa (2015) sobre o total de fogos criados em 2013, 19,3% eram resultado de ações de reabilitação, o que se considera uma percentagem significativa em relação a 2001 onde apenas 1,7% correspondiam a fogos reabilitados.

Desta forma, intervir no edificado patrimonial existente é cada vez mais uma opção a considerar, mas também na medida em que qualquer bem material é suscetível de se deteriorar, para garantir a sua preservação para o futuro, intervir é mesmo, por vezes, a única solução.

No entanto, intervir no património envolve sempre implicações físicas no bem material, resultantes das ações de conservação, alteração, adição, demolição parcial ou total, relocação ou até construção nova. Por isso, admite-se que intervir em qualquer bem construído implica sempre alguma perda de valor: por menor que seja a intervenção, as ações de intervenção acabam inevitavelmente por ter impacto no bem patrimonial.

Nesta medida, pelo seu valor identitário, intervir neste património arquitetónico específico, é uma ação bastante complexa, visto que exige um conhecimento aprofundado e especializado das várias áreas do saber, mas também com bom senso por parte dos projetistas:

A necessidade de preservar e integrar os testemunhos físicos do passado, no quadro de vida contemporâneo, levanta problemas culturais e técnicos, exigindo a interpretação da historicidade e autenticidade das construções, através da investigação e da defesa de estratégias de salvaguarda e de intervenção mínima, que visem dignificar a passagem do

tempo. (...) saber intervir em construções com valor identitário, é dar continuidade a uma sociedade que procura a estabilidade e o seu enraizamento no espaço e no tempo. (Paz, 2015, p. 19)

Pelo que foi referido anteriormente, encontrar este equilíbrio entre a tradição e a modernidade, ou seja, entre o antigo e o novo, através de uma intervenção harmoniosa e adaptando modos de vida contemporâneos sem descaracterizar o existente, é uma tarefa bastante exigente: “o novo no velho só resulta em pleno quando o primeiro reconhece e integra as lógicas formais e funcionais do segundo” (Rossa, 2015, p. 31).

Contudo, algumas intervenções realizadas no edificado existente demonstram que nem sempre é reconhecido o valor deste edificado que por sinal se encontra pouco estudado. Mas, também se verifica que vários fatores acabaram por ser determinantes para a redução da “percepção dos valores patrimoniais envolvidos, contribuindo para que qualquer solução que tire os edifícios da situação de total abandono e de potencial risco de ruína em que se encontram seja socialmente aceite como benéfica” (Póvoas, Teixeira, & Giacomini, 2011, p.1).

Entre eles, aponta-se o elevado estado de degradação em que se encontram a maioria destas edificações, consequência do abandono, mas também do acumular de anos de descuido por falta de interesse por parte dos moradores e proprietários ou mesmo até induzido por situações económicas, políticas ou sociais adversas.

Neste âmbito, tem-se verificado que:

No rápido processo de transformação do mundo moderno assistimos, quotidianamente, à perda ou à profunda dilaceração da identidade das cidades. Perde-se a reconhecibilidade das suas partes e verifica-se uma impressionante homogeneização dos lugares e das arquitecturas, produto dos intensos processos de transformação, a que uns chamam desenvolvimento e outros de degradação cultural. (Aguilar, 2002, p. 111)



Com efeito, nas últimas décadas, o cenário português tem sido pautado por várias intervenções mal sucedidas, que embora baseadas numa lógica de preservação, mantêm tão só a tela da fachada.

Trata-se do chamado fachadismo cuja definição poderá corresponder, *grosso modo*, à demolição sistemática do interior de edifícios antigos, substituindo-o por nova construção, com profundas mudanças tipológicas, volumétricas, estruturais e construtivas, preservando as antigas fachadas de forma acrítica, ou reconstruindo-as de acordo com imitações forçadas das originais. (...) As “novas” edificações introduzidas no interior das antigas fachadas, obedecem a padrões e níveis de exigência contemporâneos.

(Aguiar, 2002, p. 137)

Por conseguinte, em muitos dos casos acabou por se assistir ou à “consequente descaracterização social e funcional, ou decorrido pouco tempo se assistiu a uma degradação ou regressão rápida e acentuada das benfeitorias, ou se adoptaram estratégias invasivas de resolução de problemas infraestruturais e/ou de equipamentos” (Rossa, 2015, p. 40).

Este tipo de opções levam a reconhecer a fragilidade deste edificado, sujeito a intervenções que não consideravam as suas características arquitetónicas nem os seus valores, onde consequentemente “os centros urbanos tradicionais foram, assim, sendo esvaziados de vida, de sentido e de utilidade adequada” (Pereira & Midões, 1997, p. 25).

Uma vez que intervenções mais intrusivas poderão levar à perda de valores, a multiplicação deste tipo de intervenções simboliza a perda dos valores e das características que definem este património como tal. Assim, opções menos informadas que não tenham em consideração o valor patrimonial deste edificado podem comprometer a sua salvaguarda (Póvoas, Teixeira, & Giacomini, 2011) e induzir a perdas irreparáveis, assim como levar à sua descaracterização.

Por isso, o conhecimento é a palavra-chave e “a excelência nas intervenções é um objectivo a perseguir, com recursos humanos qualificados e o conhecimento das técnicas tradicionais do saber-fazer” (Ferreira, 2011, p. 8). Todavia, a aceitação e integração das culturas construtivas tradicionais é considerado como um dos maiores problemas da conservação e reabilitação do património arquitetónico de muitas paisagens rurais (Mateus, 2012).

Pelo referido anteriormente, além da importância da realização das intervenções por profissionais qualificados (visto que são os responsáveis pela materialização do projeto em obra), anteriormente à materialização, é ainda mais importante a elaboração do projeto por equipas interdisciplinares que integrem profissionais das várias especialidades, nomeadamente, a arquitetura, a história de arte, a conservação e restauro, a arqueologia e as especialidades técnicas de engenharia (Ferreira, 2011). No fundo aponta-se a importância da comunicação e do debate entre as distintas especialidades para que seja possível alcançar uma maior coerência e eficácia do projeto.

Desta forma, no âmbito da teoria da intervenção no património, ressaltam-se filosofias de atuação que regulam as ações de intervenção, das quais se destacam graus, valores, princípios e metodologias de intervenção (Correia, 2016). Entende-se por graus de intervenção os distintos níveis de atuação, que se distinguem pelo impacto da intervenção (tendo em consideração que intervir envolve implicações no bem patrimonial), onde se associa a um maior grau, um maior impacto, que se poderá refletir numa maior probabilidade em comprometer a autenticidade do bem e a reversibilidade da atuação (Stubbs, 2009). Refere-se ainda, que segundo Orbasli (2008), é possível aplicar vários graus de intervenção no mesmo edifício.

Graus de  
Intervenção

Entre os distintos graus considerados por vários autores que abordam esta matéria, destacando-se que uns graus são mais intrusivos que outros, Stubbs (2009) refere os seguintes níveis: preservação ou conservação, conservação preventiva, manutenção, consolidação ou estabilização, restauro, reabilitação, renovação, reconstrução, relocação e réplica. Contudo, é importante de referir que, por vezes, os autores utilizam diferentes expressões para definir distintos graus de intervenção.

Desta forma, perante a inconsistência reconhecida em algumas ações de reabilitação realizadas no edificado português dos centros históricos, como já foi aqui referido, reconhece-se a importância de esclarecer o significado dos distintos graus de intervenção. Neste âmbito, segue-se uma breve abordagem com a definição de

distintos conceitos segundo alguns autores, visto que, sendo o âmbito desta investigação a reabilitação, é sobre este grau de intervenção que, posteriormente, se pretende ir um pouco mais além.

Dito isto, acerca do termo 'conservação', Feilden (2003) considera como todas as ações que prolongam a vida de um edifício, prevenindo-o da deterioração e intervindo o mínimo possível no bem.

Assim como Feilden, González-Varas (2005) entende a 'conservação' como uma operação que tem como finalidade prolongar e manter durante o máximo tempo possível os materiais. Ao referido, acrescenta ainda que isso pode ser conseguido mediante intervenções de conservação preventiva ou indireta (ou seja, ações que não atuam diretamente no edifício e que visam evitar e prevenir a deterioração, podendo passar por intervenções na envolvente), mas também mediante intervenção direta (que atua diretamente no edifício, através da sua consolidação ou reparação). O autor acrescenta ainda que a conservação se complementa com outros termos, nomeadamente, com a 'manutenção' e a 'consolidação'.

De acordo com Stubbs (2009), a 'conservação arquitetónica' visa preservar ou conservar o máximo possível do edifício histórico, considerando a 'conservação preventiva' enquanto as ações tomadas para retardar a deterioração e prevenir danos.

Entre os três autores referidos considera-se 'conservação' como um grau de intervenção que prevê a adoção das medidas necessárias para manter e prolongar os materiais e a vida do edifício durante o máximo tempo possível.

De seguida, no que diz respeito à 'consolidação' González-Varas (2005) considera enquanto uma prática especial da 'conservação', como já tinha sido abordado anteriormente por via da intervenção direta, visto que tem o objetivo de reforçar estruturalmente o bem, o que implica intervir no edifício fisicamente. Neste sentido, Stubbs (2009) remete a 'consolidação' para a 'estabilização', no sentido em que é uma ação que tem por fim estabilizar o edifício, onde as soluções podem variar em função dos materiais envolvidos, das patologias e do estado físico do bem.

Em função do referido, a consolidação é um grau que implica uma ação mais interventiva, visto que pretende recuperar a integridade estrutural e assegurar a estabilização do edifício, para que este não chegue ao estado de ruína. Tem-se consciência que para atingir estes resultados, em função do estado do edifício, por vezes adotaram-se soluções que demonstravam ser prejudiciais para estes edifícios e por isso Feilden (2003) aponta a preferência da utilização de materiais tradicionais para este fim, porém sempre que se verifique dificuldade ou seja inadequada a sua utilização, poderá se substituir

por técnicas modernas, desde que as soluções sejam reversíveis e tenham sido experimentadas anteriormente.

Quanto à 'preservação', segundo González-Varas (2005) o termo é aplicado de um modo semelhante que 'conservação', embora incida num aspeto mais preventivo enquanto defesa, salvaguarda e aplicação de medidas prévias de proteção perante possíveis danos, o que vai de encontro ao considerado por Stubbs (2009) que considera 'preservação' enquanto ato de manter o objeto a salvo dos danos, mantendo-o e protegendo-o da deterioração. De forma a garantir o referido, como indica Correia (2007), poderá implicar a gestão do ambiente e da envolvente ao objeto, para que seja possível manter o máximo possível das suas condições físicas estáveis.

Feilden (2003) acrescenta ainda como exemplo, a destruição causada pela água, por agentes químicos e por todo o tipo de micro-organismos, deve ser impedida com vista da preservação da estrutura. Com isto, verifica-se que para preservar um objeto de futuros e possíveis danos, pode implicar ações físicas e diretas no objeto, assim como intervenções indiretas e por isso, considera-se enquanto 'preservação' a adoção de todas as ações necessárias que previnam o objeto da sua deterioração.

Enquanto 'manutenção' entende-se o ato de manter o estado físico do objeto, em que, de acordo com González-Varas (2005), é uma das principais medidas a levar a cabo na conservação de bens culturais, com vista em retardar intervenções diretas sobre os mesmos. Para isso acontecer, como refere Stubbs (2009) a regularidade da inspeção de manutenção e da própria manutenção depende do edifício em questão.

Desta forma, reconhece-se a importância da ação de manutenção de forma a evitar que os edifícios cheguem a um estado de degradação elevado que pode levar a perdas irreparáveis para o objeto e dessa forma evitando intervenções com maior impacto para o mesmo.

No que diz respeito ao 'restauro', González-Varas (2005) admite que este termo é um dos mais controversos. Dito isto, admite o restauro como as operações de intervenção direta sobre o bem, cuja finalidade é a restituir ou melhorar a legibilidade da sua imagem e o restabelecimento da sua unidade potencial que se perdeu por algum motivo, tendo em vista a reintegração de lacunas ou eliminação de elementos adicionados ao longo do tempo que se consideram prejudiciais para a integridade física do objeto.

Porém, Feilden (2003) acrescenta e ressalta que a reintegração de elementos deverá ser feita com base no respeito pelos materiais originais, evidências arqueológicas e documentos autênticos, onde

a substituição de peças em falta se deverá integrar harmoniosamente no todo, mas deve ser perceptível e distinguível do original, para que não se confunda com um falso histórico.

De acordo com Stubbs (2009), o restauro devolve a aparência que um edifício, sítio ou obra de arte tiveram em algum momento anterior, podendo implicar a remoção dos elementos que provocaram as alterações da sua aparência original.

Neste sentido, considera-se o restauro como um grau que tem como finalidade a reintegração de lacunas, através da eliminação de elementos considerados prejudiciais para a integridade física do objeto, procurando alcançar a unidade existente e aparência original.

De seguida pretende-se abordar o que se considera enquanto 'recuperação'. Perante a definição de González-Varas (2005) significa a reaquisição ou revalorização de um bem cultural que se encontrava abandonado, degradado ou privado da sua funcionalidade, permitindo a sua reutilização perante as necessidades contemporâneas. Segundo Correia (2007), num sentido lato, 'recuperação' é sinónimo de 'reabilitação'.

No que concerne ao que é considerado enquanto 'reabilitação', considerou-se pertinente abordar por último, visto que é objeto de estudo desta investigação e que se pretende fazer uma abordagem um pouco mais extensa. Desta forma, para que não se repitam conteúdos nem se perca a leitura dos distintos graus de intervenção, prosseguir-se-á com o que se considera enquanto 'renovação'.

Segundo González-Varas (2005) o termo 'recuperação' envolve a obtenção de uma condição nova, no sentido de melhoria ou atualização, implicando a substituição dos seus componentes materiais. Porém, este âmbito tem levado a intervenções que despem de valor muito do edificado presente em certos centros históricos, descaracterizando-o. Enquanto isto, Stubbs (2009) admite à partida que 'reabilitação' ou 'renovação' partem do mesmo significado, não fazendo separação entre o significado dos dois graus de intervenção.

Enquanto 'revitalização', este termo é geralmente utilizado num contexto de 'recuperação urbana' (González-Varas, 2005) e destina-se a implementar medidas de melhoria com o principal objeto de conceder uma nova vitalidade económica ou social a um conjunto urbano. Dinamizar um conjunto urbano que se encontre em estado de decadência e que perdeu a sua vitalidade, afetado pela degradação e abandono, poderá passar pela implementação de várias medidas, entre as quais poderá mesmo exigir a reabilitação de vários edifícios, bem como habitações típicas e edifícios obsoletos

(Feilden e Jokilehto, 1998). A reabilitação do edificado verifica-se assim como uma oportunidade para revitalizar uma área, de forma a encontrar um equilíbrio social e económico e melhorar as respetivas atividades.

No que diz respeito à 'anastilosis', González-Varas refere que, no sentido etimológico original alude ao sentido de voltar a levantar as colunas caídas de um edifício, porém este termo foi-se aplicando para definir operações de recomposição de edifícios cujos materiais originais se encontram caídos e dispersos na envolvente dos mesmos. Neste sentido, o termo é essencialmente aplicado com o princípio de restituir um elemento com as suas peças originais, aplicando-se a elementos de escala menor ou partes de elementos.

Enquanto 'reconstrução', considera-se como uma operação de carácter excecional, aceite em casos de catástrofe como guerras, incêndios, catástrofes naturais ou atos de vandalismo, em casos em que a sua perda definitiva constituiria uma perda significativa para a memória da coletividade (González-Varas, 2005). Desta forma, visto que a 'reconstrução' remonta para o ato de reerguer uma estrutura que se encontrava parcial ou completamente em colapso utilizando na sua maioria, se não totalmente, os materiais originais (Stubbs, 2009), Feilden (2003) acrescenta que não deverá ter a patina do tempo e a intervenção deverá ser baseada em documentação precisa e nunca em suposições.

A definição conforme referida anteriormente, segundo Correia (2007), é associada à reconstrução total de uma estrutura; porém, a reconstrução poderá também se associar à re-inclusão de partes em falta, na perspetiva anglo-saxónica, desde que sigam o estilo original, tornando-se por isso sinónimo de restauro.

Até ao momento foram abordados os graus de intervenção que se consideram com maior relevância para esta investigação (com exceção de 'reabilitação', pelos motivos referidos anteriormente), visto que se reconhece alguma abrangência com que por vezes são apropriadas estas terminologias, demonstra-se que nem sempre o uso das mesmas compreende o seu significado (Correia, 2016). Por esse motivo, para que ficassem claros os seus significados e tendo em conta o âmbito da investigação, considerou-se pertinente estes serem abordados.

## **Noção de Reabilitação**

No entanto, desconhecendo-se as tendências de intervenção no Centro Histórico de Viana do Castelo, mas sendo de conhecimento que na área do centro histórico é permitido, em imóveis de classe 2, ações de reabilitação e até de reconstrução, considera-se a importância de clarificar o que se entende por reabilitação, ainda

mais sendo o objeto de estudo desta dissertação as ações de reabilitação realizadas neste contexto específico.

Por consequente e iniciando-se pela definição de González-Varas (2005), o autor refere a 'reabilitação' enquanto sinónimo de 'recuperação', entendendo este grau como um grau que tem por fim a reacquirição de um bem, que se encontrava em estado de abandono, degradação ou privado da sua utilização por qualquer outro motivo, com vista na sua reutilização, de forma torná-lo apto perante as necessidades contemporâneas. O autor acrescenta que este termo é aplicado especialmente no âmbito arquitetónico e também urbanístico, integrando-se nas chamadas áreas de reabilitação integrada, que integram medidas de intervenção nas estruturas físicas, sociais e económicas dos centros históricos.

De acordo com o mesmo autor, a operação de reabilitação integra operações de conservação, restauro, reforma ou ampliação, mas também de transformação, visto que possibilita a atuação mediante demolições parciais, substituição e inclusivamente, a reconstrução (González-Varas, 2005). Por este motivo González-Varas (2005), associa a reabilitação também ao conceito de renovação, visto que tem como fim melhorar as suas condições de habitabilidade e de uso.

No entanto, tem-se verificado que readaptação deste edificado patrimonial às necessidades contemporâneas tem levado a intervenções que por vezes comprometem os valores deste edificado, onde: "projectos designados de "reabilitação" são na realidade projectos de reconstrução integral do interior (construção nova), mantendo unicamente as paredes exteriores resistentes, mas só uma reabilitação adaptativa e pouco intrusiva pode conduzir a um resultado equilibrado" (Freitas, 2012, p. 24).

Pelo referido, a ação sobre o bem patrimonial deve ser uma ação ponderada, visto que intervir acaba por ter sempre impacto no objeto. Deste modo, "a intervenção em edifícios antigos deve portanto decorrer após a realização de um conjunto de ações que justifiquem, de forma sustentada, a necessidade e a dimensão dessa intervenção (estudo de diagnóstico), concretizada no projecto de execução de reabilitação" (Freitas, 2012, p. 25).

Ainda acerca do significado do conceito de reabilitação e da aplicação desta terminologia, Carrió refere que existe uma tendência para aceitar a reabilitação enquanto "*el proceso por el cual se recupera, la habitabilidad de un edificio cuando estaba deteriorada por su estado patológico, o se cambia la misma para darle un nuevo uso*" (1999, p. 7). Porém, a origem da sua própria etimologia – reabilitar – tem a sua origem no sentido de habilitar e não propriamente de habitabilidade, como muitas vezes se associa.

Assim, "cabe considerar la *habitabilidad* de um edifício como su *habilidad* más importante" (Carrió, 1999, p.7), no sentido em que lhe concede utilidade e uso, visto que este é o propósito que constitui a essência de todas as construções, que independentemente da sua função ou forma surgem sempre no sentido de responder às necessidades humanas.

No que diz respeito à utilidade, acrescenta também que "un edificio restaurado sin uso, es un edificio difícil de mantenimiento y, por tanto, condenado a nuevos procesos patológicos que aumentarán su deterioro" (Carrió, 1999, p.7). Neste sentido vai de encontro ao que é defendido por Feilden, que considera que a melhor forma de preservar um edifício é mesmo mante-lo em uso: "a practice which may involve what the French call 'mise en valeur', or modernization with or without adaptive alteration" (2003, p. 11). Por isso, manter a função original do edifício é, em geral, a ação mais adequada para conservar a estrutura, visto que implica menos alterações.

Esta posição relativamente ao uso já teria sido defendida anteriormente por Feilden e Jokilehto, na qual referem que a reabilitação deve sempre recorrer ao uso mais próximo possível da função original, de modo a assegurar uma mínima intervenção e uma perda mínima de valores culturais, sendo também a opção mais benéfica economicamente: "the closer the new use of the rehabilitated building is to its original use, the less the work will cost and the better is for the urban plan as a whole" (1998, p.90). Para isso, todas as partes substanciais do edifício devem ser mantidas sempre que possível e no caso de adição de novos elementos, deve ser assegurada a compatibilidade dos materiais e o uso de tecnologias apropriadas que não comprometam a estrutura original nem os elementos existentes. Os autores acrescentam ainda o seguinte:

Conservation should not restrict the living standards of the occupants of the historic area. However, there is a challenge implicit in meeting the rising expectations of present-day lifestyles. If the occupants are to have cars, for example, provision must be made for parking that does not interfere with the existing fabric. In addition, need for water, electricity, and possibly gas should be met, and sewage and rainwater disposal should be dealt with. (Feilden, & Jokilehto, 1998, 91)



Deste modo, a reabilitação deve ter em vista alterações de adaptação do edificado às necessidades contemporâneas, perante o confronto com a modernidade e a própria necessidade da adaptação à estrutura de instalações, visto que uma cidade sem vida não resulta e considerando-se que um edifício sem uso é de difícil conservação, implica que o mesmo tenha de evoluir, acompanhar e adaptar-se a modos de vida atuais, reinventando-se.

Este é também um dos grandes desafios da reabilitação, visto que a sua adaptação implica mais do que simplesmente ações de preservação e reparação: "Rehabilitation work undertaken to accommodate a building to today's residential needs (for example through installation of a new heating system or renewal of electrical or sanitary systems) usually involves necessary modernization measures which go beyond purely preservation-oriented repair work" (Petzet, 2004, pp. 18-19). É neste sentido que intervir em edificações existentes com valores patrimoniais e responder a padrões de conforto contemporâneos é uma ação exigente e por vezes faz surgir interpretações que na prática resultam em intervenções que acabam por dilatar o que se entende por reabilitação.

Neste sentido, Appleton entende por reabilitação o "conjunto de operações destinadas a aumentar os níveis de qualidade do edifício, por forma a atingir a conformidade com níveis de exigências funcionais mais severos do que aqueles para os quais o edifício foi concebido" (2003, p. 144). Porém, considerar a reabilitação como uma ação que pretende melhorar o desempenho local ou geral do edifício, pode ser visto com alguma ambiguidade.

Stubbs (2009) acrescenta então o seguinte: "Rehabilitation makes efficient, contemporary use of a property possible once again. The repairs alterations, however, preserve those portions or features of the property that are significant to its historical, architectural and cultural values" (Stubbs, 2009, p. 126). Assim, embora a intervenção implique modificações e alterações para adaptar o edifício a novas condições (envolvendo introdução de novos elementos e infraestruturas), as reabilitações devem ser sensíveis ao ponto de reutilizar os materiais existentes sempre que possível (Stubbs, 2009). Pelo referido, devem ser compreendidos todos os elementos de maior valor e significado para o edifício histórico, dos quais o mesmo não possa prescindir para que não perca a sua autenticidade e valores que o caracterizam.

Neste sentido, reconhecendo a importância em respeitar todas as suas características que lhe conferem os seus valores inerentes, Freitas acrescenta que "um projecto de reabilitação deve entender o edifício como um todo e não como somatório de partes, onde algumas consideradas com mais valor se procuram manter

(usualmente as fachadas) e outras demolir" (2012, p. 24). A pertinência desta reflexão deriva de alguns erros cometidos no passado, que refletem que o interior e exterior são tratados, por vezes, como se fossem partes distintas, onde o interior, por ser o invisível, se torna a parte mais vulnerável.

A importância de entender todas as partes integrantes do edifício e entender que o edifício assume uma importância como parte integrante de um contexto que é o próprio local em que se insere, remete para a interpretação de Carbonara (2006) que refere que as relações com mais relevo na arquitetura são a relação entre a construção e o sítio e entre o interior e o exterior, que refletem a ligação entre o espaço físico e a espacialidade própria da obra.

Isto remete novamente para a importância de entender o objeto como um todo e entender todos os seus valores e relações que desempenha, visto que uma intervenção que não considere o referido pode ter repercussões para o todo em que se insere. Repetido o mesmo erro, poderá resultar num momento em que se verifique que o conjunto urbano e o seu edificado perdeu todos os seus valores que o identificariam como tal.

Por isso, conhecer o objeto de estudo permite não só entender o edifício, como permite perceber quais os elementos de mais valor que merecem ser preservados e dos quais não se pode abdicar para que a sua autenticidade e identidade não se perca.

Nesta medida, a condução de um projecto de reabilitação, que tem por base um objecto de estudo - o edifício - tem necessariamente que criar uma noção conhecedora desse mesmo objecto e da metodologia de intervenção mais adequada na preservação da sua identidade. (Paz, 2015, p. 19)

Por esse motivo, o conhecimento não se deve basear apenas no objeto isolado, mas deverá se estender à envolvente próxima, abrangendo as edificações justapostas e podendo até justificar um estudo ao nível da rua ou até do quarteirão (Freitas, 2012).

Ainda assim, Machado citado por Antunes (2015b) refere que o principal desafio da reabilitação de edifícios antigos se prende com o método construtivo, dado que além do respeito pelos valores arquitetónicos, históricos e culturais, a reabilitação exige um domínio das técnicas tradicionais. Visto que a época construtiva destes

edifícios remete para um sistema construtivo tradicional, a importância de conhecer estas técnicas de construção prende-se a dois princípios essenciais. Em primeiro lugar, conhecer o objeto permite adequar os materiais e métodos a aplicar perante as características do objeto e, em segundo lugar, essas mesmas técnicas serão, na maioria das vezes, as soluções mais apropriadas a adotar nas intervenções (Appleton, 2003).

Contudo, reconhece-se “que se têm perdido as práticas e técnicas antigas de construção e que é difícil encontrar mão-de-obra qualificada, dificultando a prática de acções de manutenção e reabilitação” (Freitas, 2012, p. 24).

Este facto acaba por justificar em parte, o porquê de se admitir que intervir no edificado existente é uma ação mais complexa que a construção de raiz, visto que como se pode verificar, envolve vários conhecimentos nas distintas áreas do saber.

Admite-se que o forte período de construção nova levou à especialização de grande parte de construtores e arquitetos na vertente da construção de raiz, em altura e em betão. Todavia, no âmbito da intervenção no edificado antigo, a reabilitação nos centros históricos não se pode fazer da mesma forma. Isto implica aos projetistas uma alteração dos métodos de trabalho e da sua forma de construir, implicando conhecer as técnicas e métodos construtivos do edifício. Por isso, “numa perspetiva social, a reabilitação de edifícios antigos contribui para a preservação e valorização dos conhecimentos ancestrais sobre a arte de construir, que foram menosprezados nas décadas de 80 e 90” (Coelho, 2016, p. 79).

De acordo com Coelho (2016), o autor acrescenta ainda que o processo de reabilitação assenta num princípio de sustentabilidade, visto que pretende recuperar o edifício no sentido de priorizar a reutilização dos materiais existentes, com vista em prolongar o seu tempo de vida útil, o que contraria alguns estudos económicos que apontam muitas vezes para uma ideia errada que considera a reconstrução como sendo um processo mais acessível que reabilitar. Nesse aspeto, Coelho aponta que a reabilitação de edifícios se afirma muitas vezes como sendo um processo mais acessível que a nova construção, “ao mesmo tempo que se valoriza o ambiente urbano e cultural, potenciando o turismo e valorizando o património de todos e de cada um” (2016, p. 79).

Porém, é necessário que se tenha a noção de que quando se encontra um edifício antigo que se pretende reabilitar, o estado de condição física em que se encontram os seus materiais e componentes pode inviabilizar a sua reutilização e, por isso, nem sempre é possível reutilizar tudo. Neste contexto, Feilden e Jokilehto referem o seguinte: “in such cases, any substantial parts of the

building, such as standing walls, should, if possible, be maintained *in situ*, and new construction should be carried out in compatible materials and using appropriate technology" (1998, p. 90). Em continuidade do referido, os autores acrescentam ainda que foi verificado que uma estrutura coerente é mais resistente (dando o exemplo da atividade sísmica) que um sistema de estrutura misto que combine pedra tradicional e madeira com aço e betão; e, por esse motivo, caso seja necessário adicionar novos elementos, deverá ser verificada a compatibilidade destes com a estrutura existente (Feilden e Jokilehto, 1998).

Pelo referido, é preciso entender que estes edifícios de arquitetura tradicional têm uma lógica de funcionamento e a aplicação de sistemas rígidos pode ser prejudicial para os respetivos edifícios, sendo por isso que os sistemas construtivos tradicionais continuam a ser os mais compatíveis e apropriados. Daí surge novamente a importância de compreender os edifícios e dominar as técnicas e saberes tradicionais, onde mesmo que se verifique a necessidade de adicionar elementos novos, deverá ser garantida que a sua aplicação se demonstre compatível e benéfica para o edifício. Assim, reabilitar constitui uma forma de manter vivo o património edificado sem o lesar:

Porque reabilitar "significa respeitar os edifícios e a sua originalidade, mas dotá-los de condições de conforto, de bom desempenho acústico e térmico, entre outras valências". (...)

A reabilitação pretende manter os materiais e estruturas existentes recuperando-as e reforçando-as, para se manter os detalhes de época, aliando a introdução de novos elementos capazes de satisfazer e adaptar o edifício às necessidades contemporâneas de habitação. (Antunes, 2015a, p. 63)

Afirma-se então que a ação de reabilitação, por ser uma ação que procura manter a mesma função e conservar a estrutura e o máximo dos materiais pré-existentes, embora implique as devidas adaptações à estrutura de instalações, é umas das ações de intervenção que contribuí para preservação do bem, visto que prolonga a sua vida útil, mantendo o edifício em uso e adaptando-o a padrões de conforto contemporâneos. Segundo Gonçalves "reabilitar possibilita a preservação e valorização do património arquitetural e urbano e, consequentemente, conserva-se a sua

identidade, sendo este um elemento fundamental para o seu desenvolvimento e a competitividade das áreas urbanas" (2012, p.22).

**Legislação** No âmbito em que por vezes são os próprios instrumentos legais que regulam projetos, obras e os graus de intervenção permitidos, recorreu-se a alguns documentos legislativos que apresentassem uma breve definição do que se deverá entender por operações ou obras de reabilitação.

Para efeitos do referido anteriormente, a Declaração n.º 248/2002 - Regulamento do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo - considera obras de reabilitação enquanto "obras de adequação e melhoria das condições funcionais de edifícios, com possibilidade de reorganização dos espaços interiores, mantendo-se o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original" (2002, p. 13 633). É de referir que este regulamento faz referência a um contexto específico, sendo uma definição que surge com base na intervenção do edificado do Centro Histórico de Viana do Castelo e portanto, tem por base esse mesmo edificado com características específicas. Assim, na medida em que prevê que se respeite o esquema estrutural básico e o aspeto exterior, dentro das definições que foram abordadas até ao momento, considera-se que apesar de ser uma definição sucinta e clara, visa a preservação do imóvel.

No caso da Portaria n.º 701-H/2008, aprovada para regular os procedimentos e normas a adotar na elaboração e faseamento de projetos de obras, esta considera um 'projeto de reabilitação' como "o projecto com base numa construção existente que tem por objectivo fundamental repor ou melhorar as suas condições de funcionamento" (2008, p. 5106-39). Por vezes, a brevidade das definições pode levar à abrangência das interpretações, no entanto, esta definição aponta para um objetivo muito claro da reabilitação, relacionada com a otimização do seu funcionamento, já referida anteriormente.

Recentemente foi publicado o Decreto-Lei n.º 53/2014 aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações construídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, destinados total ou predominantemente ao uso habitacional. No sentido em que a operação urbanística não origine desconformidades nem agrave as existentes e contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, no âmbito deste documento consideram-se como operações de reabilitação, as seguintes operações urbanísticas: obras de conservação, alteração, reconstrução, construção ou ampliação (condicionadas por circunstâncias preexistentes) e ainda alterações de utilização.

Deste ponto de vista, verifica-se que uma operação de reabilitação pode envolver outros graus de intervenção, integrando um conjunto de ações, nomeadamente obras de reconstrução, alteração, etc.

Acrescenta-se ainda, que segundo o Decreto-Lei n.º 136/2014, regime jurídico da urbanização e da edificação, a nível de operações de licenciamento, o diploma considera obras de reconstrução, de alteração, de ampliação, de conservação, de demolição e de urbanização, não considerando obras de reabilitação a nível de licenciamento. Isto indica que, com base neste documento, a nível de licenciamento não se consideram obras de reabilitação.

No sentido em que intervir no edificado existente tem sido uma posição a incentivar, o tema da conservação e restauro do edificado dos centros históricos tem ganho relevância, com intuito de evitar a perda dos valores tangíveis e intangíveis que caracterizam este legado patrimonial, que em confronto com a contemporaneidade se foi tornando obsoleto e sujeito a várias transformações.

**Cartas,  
Recomendações e  
Convenções  
Internacionais**

Neste âmbito, os documentos internacionais (cartas, recomendações e convenções) revelam-se como importantes ferramentas para orientar os modos de intervir e a definição de conceitos. Referindo, mais uma vez, que a clarificação de conceitos é importante, considera-se pertinente recorrer novamente a alguns documentos internacionais que abordem especificamente o tema da reabilitação.

A Convenção de Paris teve como principal objetivo estabelecer as medidas necessárias competentes aos estados para que fosse assegurada a proteção e salvaguarda do património cultural e natural.

1972  
Convenção de Paris

No sentido em que “as circunstâncias que determinam a reabilitação dos conjuntos variam de local para local” (Lopes & Correia, 2004, p. 147), confina-se a cada estado-membro a responsabilidade em definir as necessidades sócio-culturais de cada população residente no conjunto a reabilitar. À vista disso, cada estado membro deverá estabelecer vários planos, entre eles um plano de reabilitação onde se determine qual o uso a conceder aos edifícios históricos e a relação entre a zona a reabilitar e o tecido urbano envolvente.

Deste modo, a Declaração de Amesterdão começa por defender a conservação deste património, defendendo a conservação integrada que visa contribuir para a sua preservação e respetiva

1975  
Declaração de  
Amesterdão

"continuidade das realidades sociais e físicas existentes nas comunidades urbanas e rurais" (Lopes & Correia, 2004, p. 164).

Com vista a prosseguir esse objetivo, no ponto 2 da Declaração de Amesterdão, o documento sugere que o poder-local proceda a uma análise profunda dos conjuntos urbanos, nomeadamente da sua estrutura, das suas funções e características arquitetónicas e volumétricas, na qual se possa apoiar. Desta forma, no que diz respeito ao edificado, no mesmo ponto 2 defende que se atribuam aos edifícios funções que respeitem o seu carácter, mas que respondam às condições de vida atual, garantindo a sua sobrevivência.

Por conseguinte, a reabilitação do *habitat* (uma das formas de conservação conforme é referido na Carta de Cracóvia), é tida em consideração como uma intervenção que "contribui para reduzir as novas urbanizações em terrenos agrícolas e permite evitar, ou atenuar sensivelmente, o êxodo da população, o que constitui um benefício social muito importante da política da conservação" (Lopes & Correia, 2004, p. 163).

Neste âmbito e não sendo uma operação necessariamente mais cara que a construção nova em estruturas urbanas existentes, este documento incentiva os regulamentos e normas a desencorajar a densificação, promovendo a reabilitação ao invés das demolições com objetivo de edificar construções novas.

2000  
Carta de Cracóvia

Conforme já tinha sido referido anteriormente, a Carta de Cracóvia considera que "a conservação pode ser realizada mediante diferentes tipos de intervenções, tais como o controlo do meio ambiental, a manutenção, a reparação, o restauro, a renovação e a reabilitação" (Lopes & Correia, 2004, p. 290).

Uma vez que a reabilitação do edificado existente procura manter os materiais existentes sempre que possível, admite-se que esta ação de intervenção engloba ações de renovação, restauro, reparação e manutenção, bem como todas as medidas preventivas necessárias para preservar esse mesmo edificado.

No sentido em que se preveem ações de manutenção e de reparação, a carta considera os diversos procedimentos que estas exigem, "nomeadamente investigações prévias, testes, inspecções, controlos, acompanhamento dos trabalhos e do seu comportamento pós-realização" (Lopes & Correia, 2004, p. 290).

A pertinência destes procedimentos é inquestionável: o levantamento e o diagnóstico é essencial, não só no sentido de conhecer o objeto, como verificar o estado de condição física de

todas as suas componentes, caracterizando e identificando todos os materiais existentes. Existindo a necessidade de recorrer a materiais novos, é importante verificar a sua compatibilidade física e química: “quaisquer novos materiais ou tecnologias devem ser rigorosamente testados, comparados e experimentados antes da respectiva aplicação” (Lopes & Correia, 2004, p. 293), assegurando que os materiais novos não contribuem para a degradação dos elementos pré-existentes. Além do referido, deverá ser assegurada a possível reversibilidade.

Assim, a Carta de Cracóvia considera que a conservação do património construído deve ser executada de acordo com o projeto de restauro, que deve ser coordenado por técnicos qualificados na área.

O 'projecto de restauro' deverá basear-se num conjunto de opções técnicas apropriadas e ser elaborado segundo um processo cognitivo que integra a recolha de informações e a compreensão do edifício ou do sítio. Este processo pode incluir o estudo dos materiais tradicionais, ou novos, o estudo estrutural, análises gráficas e dimensionais e a identificação dos significados histórico, artístico e sócio-cultural. (Lopes & Correia, 2004, p. 290)

De modo a evitar conflitos e a não degradar elementos pré-existentes, como referido, “a intervenção escolhida deve respeitar a função original e assegurar a compatibilidade com os materiais, as estruturas e os valores arquitectónicos existentes” (Lopes & Correia, 2004, p. 293), devendo ser evitadas reconstruções baseadas em suposições.

A preocupação com a preservação do património cultural das cidades despertou interesse e iniciou uma reflexão conjunta que teve como momento decisivo o I Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana. Das conclusões deste encontro resultou a Carta de Lisboa, onde se estabeleceram princípios para orientar as intervenções. Uma vez que a Carta de Lisboa refere alguns conceitos derivados da reabilitação que se consideram pertinentes (como 'reabilitação integrada' e 'reabilitação urbana'), achou-se pertinente também abordar este documento.

1995  
Carta de Lisboa  
sobre a Reabilitação  
Urbana Integrada



Neste sentido, no que concerne à reabilitação de um edifício, o documento define esta ação de intervenção enquanto:

Obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos actuais níveis de exigência.

(Lopes & Correia, 2004, p. 264)

Para atingir esse objetivo, a Carta de Lisboa defende que a reabilitação deve utilizar como instrumento a conservação e a preservação, mantendo o máximo do existente construído para uma menor perda possível de valores, mas de modo a contribuir para a melhoria das condições de vida nos centros históricos.

Desta forma, o documento incentiva a reabilitação do edificado existente face à construção nova, como uma opção mais sustentável e económica, visto que assenta numa temática de reutilização de materiais existentes. Embora induza a uma maior mão-de-obra face à construção nova, afirma que esta implica cerca de metade dos custos que uma construção de raiz, contribuindo para o mais importante: a preservação da identidade cultural deste património e da sua historicidade, através da continuidade da função residencial (Lopes & Correia, 2004).

Até agora tem-se abordado a reabilitação enquanto grau de intervenção em relação ao edifício e respetivas implicações. No entanto, a Carta de Lisboa aborda os conceitos de reabilitação integrada e reabilitação urbana.

Desta forma, o documento considera a reabilitação integrada enquanto "contributo inovador para a preservação e vivificação do património cultural das cidades, na vertente do edificado como do tecido social, que o habita e lhe assegura identidade" (Lopes & Correia, 2004, p. 263).

Esta dimensão pretende que se considere a reabilitação numa perspetiva que não se foque apenas na intervenção no objeto em particular, mas no todo, no sentido em que qualquer intervenção deverá contribuir para a preservação do conjunto e de todas as funções e valores. Considerando que este edificado adquire valor enquanto conjunto, ações isoladas e descontextualizadas podem repercutir no conjunto, colocando em causa a sua autenticidade e

identidade, podendo mesmo levar à deslocalização da população, de culturas e de tradições.

É nesse seguimento que surge a noção de reabilitação urbana:

É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infra-estruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito. (Lopes & Correia, 2004, p. 264)

Desta forma, a reabilitação urbana enquanto política estratégica destinada aos bairros históricos residenciais, que se encontrem degradados, estabelece as medidas necessárias para incentivar a preservação não só o edificado, mas todos os valores que constituem a imagem urbana, no sentido de melhorar a qualidade de vida no centro histórico e potencializar todas as funções sociais, económicas e funcionais.

Em Portugal, a promoção da reabilitação urbana integrou um dos objetivos estratégicos assumidos no Programa do XIX Governo Constitucional (Decreto-Lei n.º 53/2014, 2014). O Decreto-Lei n.º 53/2014 considera a reabilitação urbana constitui um importante fator no desenvolvimento das cidades e na promoção da sua economia, enquanto estratégia a aplicar em cidades consolidadas.

## Reabilitação Urbana

Para que esta contribua positivamente para a cidade, deverá aplicar os princípios base da reabilitação referidos anteriormente, devendo a sua prática ser orientada para o sentido da sua preservação e reparação, mas também para a cuidadosa modernização considerando todos os seus valores. Conforme refere Petzet (2004), o termo 'reabilitação urbana' é então utilizado no sentido de reabilitação numa escala mais ampla, seja a nível do quarteirão urbano ou de uma cidade inteira, podendo desta resultar investigações extensas acerca da estrutura económica e social.

No fundo, esta estratégia que se desenvolve a nível urbano, promove uma intervenção que pretende integrar harmoniosamente todos os elementos que constituem a cidade, considerando todas as suas funções que lhe estão adjacentes, com o intuito de melhorar o seu desempenho enquanto cidade. Para isso, entender a cidade e todas as suas funções torna-se fundamental, visto que uma cidade sem vida, não resulta. Por isso, esta deverá ser vista como uma oportunidade, considerando que a evolução é uma constante à qual a cidade não deve ficar indiferente.

Santos (2015) refere assim que a reabilitação urbana é uma consequência da transformação estrutural da economia nacional: “as cidades, como centros económicos ativos que sempre foram, para assim continuarem, sofreram as respectivas adaptações (...). E como tal, o “novo” paradigma para a arquitetura portuguesa é o de construir para (re) fazer, para a (re) humanização da cidade e do território” (Santos, 2015, p. 61).

Na medida em que o mercado da construção nova estagnou, fruto do fenómeno da industrialização que resultou num grande número de edifícios que se encontram atualmente devolutos e degradados, repercutindo-se nos centros históricos, cabe neste momento reabilitar estes espaços urbanos, no sentido de preservar o existente.

Por isso, a reabilitação urbana tem de proporcionar a continuidade das relações entre os homens, com as coisas, com a sua memória e o seu futuro. Tem de ser encarada, não como um simples ato com foco no edifício, no quarteirão ou numa zona da cidade, não cingida apenas a fachadas, volumes, envolvências a algumas situações de cenários urbanos de qualidade ambiental a manter ou a melhorar, mas também com uma abrangência nacional, com dinâmica e coerência própria relacionada com a vida e as necessidades da sociedade, as suas exigências e expectativas, garantido a dinamização económica e social, o bem-estar e a melhoria das condições de vida futura da nossa sociedade. (Santos, 2015, p. 61)

Neste sentido, a reabilitação urbana assume um importante papel na resolução dos problemas urbanísticos, sociais e económicos dos centros históricos degradados e abandonados. No entanto, pelo que foi citado anteriormente, as estratégias adotadas deverão promover o seu desenvolvimento e uma transformação que não coloque em causa os seus valores nem a sua identidade.

Após abordados e consultados os distintos autores e fontes que acabam por se complementar, com base na fundamentação teórica e no referido até ao momento, realizou-se o seguinte gráfico que aponta alguns dos pontos que se consideraram mais pertinentes e a ter em conta numa intervenção de 'reabilitação' num edifício antigo, que utilize técnicas e métodos tradicionais.



Fig. 07 – Esquema elaborado com base na fundamentação teórica acerca da reabilitação (autoria própria)

No âmbito desta dissertação e no ponto de vista arquitetónico, face a edifícios antigos e tradicionais, considera-se a reabilitação enquanto uma ação de intervenção que adapta o edifício às

necessidades contemporâneas, mantendo preferencialmente a sua função original, ou outra, desde que esta seja benéfica para o edifício e respeite os seus valores arquitetónicos, históricos e culturais, no sentido em que um edifício sem uso é de difícil manutenção. Desta forma, prevê todas as ações necessárias com vista em resolver possíveis anomalias e recuperar a habitabilidade do edifício, melhorando o seu desempenho desde que para isso não induza a modificações significativas no edifício, procurando reutilizar a estrutura e materiais existentes, sempre que isso seja possível e, quando não o seja, se adotem materiais tradicionais ou compatíveis com os existentes.



## 3. CONTEXTUALIZAÇÃO





#### 3.1. O Centro Histórico de Viana do Castelo

##### **Enquadramento do Centro Histórico de Viana do Castelo**

Tendo a presente investigação como foco as ações de intervenção consideradas de 'reabilitação' realizadas no âmbito específico do Centro Histórico da cidade de Viana do Castelo, segue-se uma contextualização acerca de como surgiu este centro histórico.

A vila de Viana foi fundada por foral concedido por D. Afonso III a 18 de Junho de 1258, nas imediações de uma paróquia que já ali existia (C. Almeida, & Almeida, 2009), inserindo-se numa política de criação e povoamento de burgos no Alto Minho, para a defesa da região. A paróquia de Átrio, assim denominada, era um pequeno aglomerado populacional composto por três núcleos habitacionais distintos (Átrio, Figueiredo e Crasto), porém de urbanismo desordenado que acabou por não ser aproveitado.

A escolha deste local prendeu-se com algumas condicionantes. Em primeiro lugar, estando relativamente próximo do Rio Lima e topograficamente localizado no sopé da Serra de Santa Luzia, esta situação criava um leve declive que permitia que o centro não fosse gravemente afetado pelas cheias. Em segundo lugar, aquela povoação dispunha já de um ancoradouro, o que era uma outra vantagem dado que um dos objetivos era defender e vigiar a foz do Rio Lima. Por último, até à data não existia um centro de referência, as povoações iam se encontrando dispersas na região, gerando a necessidade de criar um ponto de atração, tendo sido este o local escolhido (C. Almeida, & Almeida, 2009).

Neste contexto, tem-se conhecimento que a atual cidade de Viana do Castelo, até 20 de janeiro de 1848 (data em que foi elevada a cidade) chamava-se simplesmente "Viana", sendo também referida como "Viana da Foz do Lima" ou "Viana do Minho", para diferenciá-la de Viana do Alentejo.

##### **Evolução Urbana**

No âmbito em que "não há cidade sem especificidade, ainda que possam existir layers de generalidade" (Rossa, 2015, p. 39), salienta-se que o centro histórico de Viana do Castelo foi constituído a partir de um núcleo medieval, fundado de raiz, segundo modelo típico dos burgos europeus.

O núcleo medieval, conformado por dois eixos principais e por uma muralha fernandina, ovalóide, concluída a 1374, condicionou o edificado que se foi organizando regularmente, no interior do perímetro amuralhado, através de parcelas estreitas e compridas, constituindo quarteirões regulares retangulares, com dimensões semelhantes (Leal, 2001) paralelos ao Rio Lima. Mais tarde, a

densificação do espaço urbano levou a que fosse necessário dividir em dois, alguns desses lotes, para possibilitar a implantação de dois edifícios (Arieira, 2009).

O aumento populacional impulsionou o crescimento extramuros do edificado, que se inicia ainda no século XIV, sendo o primeiro arrabalde ainda constituído com a configuração dos quarteirões do núcleo medieval (Arieira, 2009).

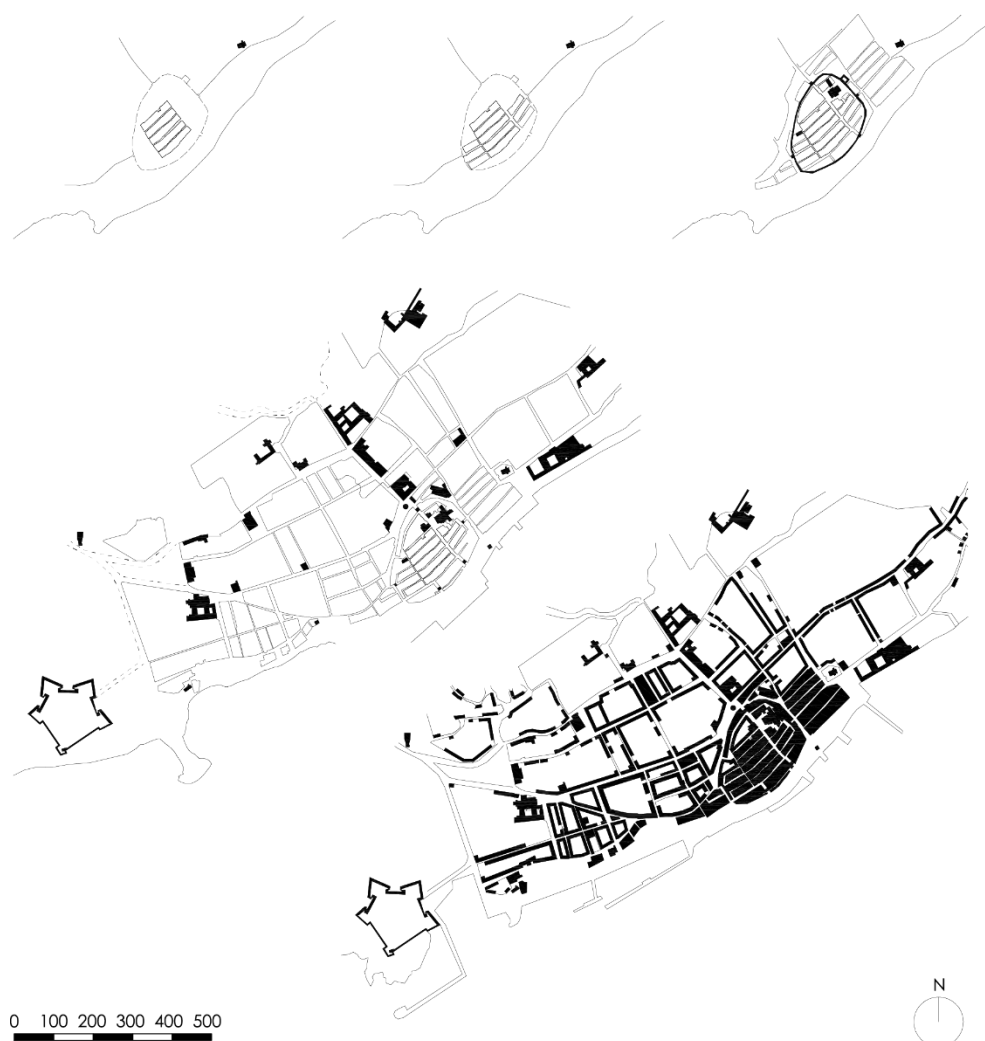


Fig. 08 - Plantas do desenvolvimento urbano de Viana do Castelo

- Século XIII
- Inícios do século XV
- Finais do século XV
- Século XVIII
- Século XIX

A expansão do edificado deu-se ao até século XIX, através de arruamentos ortogonais, nos quais as edificações que conformavam as ruas desenhavam quarteirões, tendo como limite o rio, crescendo em direção à fortaleza (a poente) e à matriz velha (a oriente). Mais

tarde, a linha do caminho-de-ferro acabou também por delimitar e conter a densificação do edificado.

É assim de referir, que a expansão do edificado, não aconteceu de forma contínua, nem por adição de espaços. Esta foi marcada por vários pontos e linhas de referência, que foram balizando o espaço urbano do centro histórico (Fernandes, 1992). Tendo sido o perímetro amuralhado uma das primeiras linhas de referência, o edificado que a partir daqui se estendeu, em direção à fortaleza e à igreja matriz, limitado pelo rio, foi algo condicionado pela implantação de edifícios singulares. É o caso dos edifícios conventuais e religiosos e também de moradias de burgueses que se começaram a difundir, formando bairros que foram sendo gradualmente preenchidos por construções mais humildes.

Desta forma, foram-se estruturando bairros com características distintas, sendo reconhecível na vila "cinco áreas, estruturalmente diferentes, em função da conjugação de elementos como a respectiva génese dos espaços, o traçado e hierarquização dos arruamentos, a densidade do seu bordejamento por edificações, a dimensão dos bairros e a importância dos espaços verdes" (Fernandes, 1992, p. 84).



Fig. 09 | Centro histórico na atualidade

São de ressaltar das cinco áreas referidas, três delas afetas à área abrangida pelo centro histórico (Fernandes, 1992): uma primeira área, de origem medieval, já referida várias vezes, como uma área densamente ocupada, composta por pequenos bairros; uma segunda área, concebida da época moderna, composta por bairros densamente ocupados, mas já de maior dimensão relativamente aos anteriores e com espaço verde no seu interior; uma terceira área, contemporânea à anterior, com bairros mais

amplos, de menor densidade e com um extenso espaço verde no seu interior.

A maioria da informação que se encontrou acerca da habitação urbana no centro histórico de Viana do Castelo refere-se às casas com alguma história, de famílias mais nobres e de carácter mais excecional que se destacam pela própria arquitetura que apresentam, tendo-se encontrado pouca informação acerca da habitação comum.

### **Habitação no Centro Histórico de Viana do Castelo**

Contudo, sabe-se que com exceção do que acontece no burgo medieval e nos primeiros quarteirões após a expansão extramuros, dentro da sua malha urbana do centro histórico de Viana do Castelo predominam as construções urbanas com logradouros privados nas suas traseiras (Lopes & Cavaleiro, 2012).

Mas ainda acerca do burgo medieval, parte mais antiga da cidade, marcada pelos seus quarteirões retangulares regulares que se dividem em parcelas estreitas e compridas, ainda é possível verificar alguns exemplos de uma que se acredita ser das primeiras tipologias de habitação e de cariz medieval deste centro histórico:

Casinhas rasteiras, com seu telhado de duas águas, a sua porta estreita, o seu interior sombrio. (...) Atarracadas, degradadas, mas evocativas. Em algumas mais um ou dois andares foram acrescentados. Mas a entrada continua debruada por granito mal afeiçoado, comido pelo tempo, - cortando os ângulos superiores da portada. (Alpuim & Vasconcelos, 1983, p. 283)

Pela natureza dos quarteirões do burgo medieval, eram habitações sem logradouro e que mais tarde, fruto da densificação do espaço urbano e aumento populacional, levou inclusivamente a que alguns desses lotes fossem divididos em dois (Arieira, 2009), criando edificações com apenas uma frente.

Porém, um período de prosperidade e expansão económica impulsionou a expansão do edificado extramuros (induzido pelo crescimento populacional) e a criação de novas ruas, entre o século XVI até meados do século XVII, refletindo-se na “construção de muitas moradias, por regra armorejadas, que atestam a opulência de fidalgos e burgueses ligados ao comércio externo” (Fernandes, 1999,

p. 23). Assim, o espaço urbano foi sendo balizado pela implantação de edifícios conventuais e religiosos, mas também pela “edificação de inúmeras casas e palacetes inerentes à Arte do Manuelino, lavradas por mestres canteiros biscainhos e galegos, radicados no Minho, e também por artistas da região” (Fernandes, 1999, p. 24).

Eram as habitações das famílias mais importantes e abastadas da cidade e que se diferenciavam das construções de famílias mais humildes, que posteriormente foram preenchendo os quarteirões. Contudo, sendo Viana uma vila de mercadores, a maioria da arquitetura que aqui se ia desenvolvendo era sobretudo arquitetura utilitária e, sem qualquer tipo de discriminação zonal, fidalgos e artífices viviam lado a lado (Abreu, 2009).

As diferenças sociais e a riqueza dos seus moradores refletiam-se nestes edifícios, surgindo edificações que sobressaíam do comum, caracterizadas pelo “sabor «plateresco» das construções: decoração de peças arquitetónicas, associando-se vocabulário gótico a ornatos «naturalistas e ondulantes», encordoamentos da epopeia marítima manuelina e conjugação de motivos renascentistas reduzidos ao papel decorativo; avultam dintéis e peitoris de janelas e portais lavrados” (Fernandes, 1999, p. 24). Era esta gramática manuelina que se inspirava nos temas náuticos e posteriormente florais que engrandecia estas edificações.

Contudo, acerca desta primeira fase de expansão fora das muralhas que se inicia ainda no século XIV (Arieira, 2009), acredita-se que “embora haja casas quinhentistas de dois pisos, talvez dominassem então as casas térreas de um só piso que os edifícios dos séculos XVII e XVIII, já sistematicamente de dois, foram substituindo” (Almeida, 1987, p. 76).

Perante esta ideia e sabendo-se que os primeiros quarteirões extramuros foram construídos com a mesma lógica dos quarteirões intramuros (ou seja, quarteirões retangulares, divididos em lotes estreitos e alongados e sem logradouro) admite-se a possibilidade destas edificações terem sido também construídas com as mesmas características daquela que seria a habitação medieval, já referidas anteriormente, segundo Alpuim e Vasconcelos (1983).

Observando a imagem que se segue da Rua Roque de Barros (antiga Rua das Tripeiras), típica artéria da cidade, embora fora do burgo medieval, ainda é possível observar casas rasteiras, de um piso, com telhados de duas águas e com a entrada debruada por granito, enquadrando-se nessa descrição.



Fig. 10 - Rua Roque de Barros

Abreu (2009) acrescenta também que no período manuelino se renovou a construção intramuros do burgo medieval, com a edificação de muitas casas manuelinas, com dois pisos. Fruto dessa renovação surgem por vezes duas cornijas na fachada do mesmo prédio, que evidenciam essa alteração: uma no piso inferior (resultante do remate da parede e que evidencia a altura anterior ao acréscimo) e outra no segundo piso. Acerca da habitação manuelina no caso de Viana do Castelo acrescenta-se ainda o seguinte:

As casas de abastados mercadores ou artífices eram por via de regra sobradadas, com loja ou oficina no piso térreo e habitação no piso superior. Tinham também duas portas: uma da loja, aberta para a rua, porta ampla para facilitar a entrada dos clientes e das mercadorias ou matérias-primas; e uma outra, naturalmente mais estreita, para acesso aos pisos de habitação, aonde se podia aceder através de loja também. Há em Viana muitas destas casas de dois pisos com porta larga e estreita. (Abreu, 2009, p. 70)



Verifica-se então, que surge uma tipologia que separa o espaço de habitação do de trabalho, o que até então possivelmente não aconteceria, pois eventualmente à semelhança de acontecia noutros centros históricos, o mesmo espaço poderia servir as várias funções. Assim, o período de prosperidade económica, a influência do período manuelino (responsável pela segunda fase do urbanismo de Viana), a necessidade de rentabilizar espaço e a separação de funções, poderá ter justificado não só o acrescento de pisos, mas também a construção de edificações com dois pisos como se verifica nos séculos XVII e XVIII, conforme refere Almeida (1987) citado anteriormente.

Acerca das atividades económicas que se desenvolviam na vila, sobretudo entre o século XVI e XVII, sabe-se que a maior fatia da população se dedicava a atividades relacionadas com o mar (Abreu, 2009), induzido pela sua própria contextualização geográfica. Contudo, dentro do contexto urbano, a população ia se dedicando a outras atividades comerciais e artesanais urbanas também com bastante expressão, surgindo nomeadamente sapateiros, alfaiates, cirurgiões, boticários, barbeiros, ferreiros, serralheiros, pedreiros, entre outros.

Abreu (2009) refere também que existiam habitações de dois pisos que em vez da porta larga conforme citado anteriormente, surgia uma janela, embora não se saiba ao certo se essa janela não resultaria da transformação da própria porta.

As gárgulas surgem como um dos aspetos artísticos mais salientes da arquitetura doméstica vianense (Abreu, 2009), tendo como principal função escoar as águas pluviais para a rua, para que estas não danificassem nem os telhados nem os pisos superiores das casas.

Ainda acerca do número de pisos, também Fernandes (1992) refere que, segundo o que era possível observar através de fotos da época oitocentista, predominavam as habitações com dois pisos, sendo ainda raros os casos de edificações com três pisos. Pelo referido até agora, acredita-se que entre o século XVII e o século XIX a tipologia não tenha sofrido grandes alterações, sendo na sua maioria edificações com dois pisos, de lote estreito e alongado, mas que dependendo do quarteirão em que se inseriam, poderiam conter ou não logradouro, o que resultava em edificações com uma ou duas frentes, onde o piso térreo era dedicado ao comércio e os pisos superiores à habitação.

É mencionado no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, publicado pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, em 2016, que o edificado que compõe atualmente o Centro Histórico de Viana do Castelo, é predominantemente constituído por edifícios construídos entre o século XVI e XIX (CMVC, 2016b). É referido

também que na atualidade “grande parte dos edifícios (cerca de 43%) apresenta 2 pisos, seguindo-se os edifícios com 3 pisos (cerca de 30%), com 1 piso (cerca de 16%) e com 4 pisos (cerca de 9%)” (CMVC, 2016b, p. 36), o que confirma que a maioria do edificado é constituído por 2 pisos, embora a percentagem de edifícios com 3 pisos também seja bastante significativa.



Fig. 11 - Postal Antigo da Avenida Luís de Camões (lado poente)

Conforme já se teria verificado anteriormente, na habitação urbana dos centros históricos portugueses estudados até agora, verifica-se que o mais comum é encontrar habitações de dois pisos, que vai de encontro com o caso de Viana do Castelo. Desta forma, relativamente às cérceas, em geral, as edificações dividem-se em dois ou mais pisos, sendo os pisos em muitos dos casos independentes (Arieira, 2009).

Sobre o período oitocentista, refere-se que “as moradias fidalgas, cada vez mais atreitas a uma vida urbana, começam a construir nas traseiras das respetivas casas o espaço de estar e vida de ar livres que até então praticamente fruía apenas nas suas casas de vilegiatura” (Abreu, 2009, p. 211), ressaltando a importância do logradouro enquanto espaço de lazer e de cultivo.

As lojas de comércio local começaram a multiplicar-se, estimuladas pela elevação da vila a cidade (a 20 de Janeiro de 1848), sucedendo-se a um ritmo uniforme e abrindo portas de elevado pé-direito nos edifícios, com ombreiras e padieiras lisas em granito (Abreu, 2009), tornando a cidade num polo de atração.

Pelo referido anteriormente, proporciona-se uma nova tipologia caracterizada pelo aumento do pé-direito e do número de pisos: “o elevado pé-direito dos interiores proporcionou fachadas de notável elevação, que excedem a linha de cércea, embora não ultrapassem, em regra, o número habitual dos 3 pisos” (Abreu, 2009,



p. 290-291). O aumento do pé-direito do prédio é realçado por cornijas, balaustradas e esculturas em cerâmica, urnas e crateras em granito. Muitas vezes, sobre os elevados três andares, construía-se ainda uma mansarda de janelas ou pavilhões sob forma de águas furtadas (Abreu, 2009).

O século XIX define-se ainda como um século marcado por uma onda revivalista que marcou os edifícios, principalmente pelo aparecimento da pintura cerâmica e do azulejo, assim como do ferro forjado e do estuque decorativo, deixando apenas alguns apontamentos e adornos nos edifícios.

(...) por toda a parte multiplicam-se os pequenos prédios do estilo vulgarmente designado por «D. Maria pobre», - com as suas varandas de ferro, leves, sobre mísulas de pedra, com voluta e ornatos de folhas ou conta, e com as bandeiras das janelas de vidros encaixados nos mais caprichosos e complicados recortes e arabescos da madeira. (Alpuim & Vasconcelos, 1983, p. 286)

Mais do que propriamente construções, esta corrente deixou detalhes e apontamentos que marcaram muito a arquitetura do centro histórico. O desenho das caixilharias, em madeira e vidro simples, por exemplo, ainda hoje concede muita da singularidade que caracteriza estes edifícios do centro histórico, revelando-se uma importantíssima característica, mas não a única. Ao já referido, acrescenta-se que:

Muitos edifícios revivalistas, dispersos pela cidade, apresentam tectos adornados de estuques e pinturas a fresco – preciosidades por inventariar, algumas das quais irremediavelmente perdidas – claraboias policromadas, molduras de madeira, clássicas ou ondulantes nos remates das janelas ("bandeiras"); obra de ferro artístico, no remate de portas e nas varandas; mirante, com janela de sacada ou águas furtadas de vãos miniaturais; romãs, frutos de magnólias

e outras árvores “exóticas”; crateras nas cimalhas (vasos de dupla asa), em contraponto às estatuetas a sobrepujar balaustradas. Património multifacetado, mas imbuído de identidade (...). (Fernandes, 2007, p. 141)

As referidas claraboias, normalmente em ferro e vidro, presentes em muitos edifícios deste centro histórico, desempenhavam um importante papel como sendo uma das poucas fontes de iluminação natural que estes edifícios possuíam, iluminando a caixa de escadas que usualmente se encontrava perto da porta de entrada (Arieira, 2009). A partir das caixas de escadas era possível aceder aos distintos pisos. Assim, a única iluminação natural que estes edifícios possuíam era proveniente da claraboia e dos vãos abertos nas fachadas, que garantiam também a sua ventilação. No caso das edificações só com uma frente, a única divisão que continha iluminação natural era a sala e nos casos das edificações com dois alçados, também a cozinha (Arieira, 2009). Nas restantes divisões como os quartos e casas de banho poder-se-ia dar a situação de, nalguns casos, existirem saguões que permitissem a iluminação e ventilação dos espaços mais interiores.

As casas mais humildes, de gente do povo, modestos comerciantes e pequenos burgueses, associavam-se ainda a velhos misteres que preenchiam as ruas com o comércio tradicional e garantiam a subsistência dos seus moradores, sobrevivendo com os estabelecimentos comerciais e lojas dos mais variados ramos que foram surgindo nesta época.

Apenas algumas fábricas, lojas de comércio banal (mercearia, padaria...), «serviços pessoais domésticos» (sapateiro, barbeiro e outros) e misteres artesanais (alfaiate, ferreiro), ocorriam ao longo da R. Bandeira, na Abelheira e perto do rio, junto do aterro e das «Azenhas de D. Prior (a montante da ponte rodo-ferroviária). Pelo contrário, no espaço intra-ferroviário acentuava-se, gradualmente, a oferta e consequente concentração de imóveis para fins habitacionais e exercício de atividades comerciais (estabelecimentos de venda a

retalho, por junto e «mistos»), com laços de maior ou menor complementaridade de funções no sector dos serviços (cambista, consignatário, penhorista, correspondente bancário e de seguros, chapeleiro, guardassoleiro, sapateiro...). (Fernandes, 1995, p. 17)

A corrente revivalista perdurou até às primeiras décadas do século XX, época em que chega a coexistir com outros movimentos estéticos, nomeadamente com a Arte Nova e a Art Decó. Por um lado, a Arte Nova concede remates ondulantes às fachadas de alguns imóveis "conjugando-se com outras propostas estéticas: apontamentos de ferro forjado e fundido na guarda de janelas, varandas e terraços; em frisos de azulejos, geralmente "compósitos", associando-se a molduras" (Fernandes, 2007, p. 153-154). Já a Art Decó representa os edifícios pela sua unidade estilística, através de planos geométricos, frisos, molduras, pilastras e platibandas "conferindo a simetria ao remate das fachadas" (Fernandes, 2007, p. 154).

Embora tenham sido identificadas algumas características que dizem respeito a distintas tipologias, marcadas sobretudo por alguns períodos estilísticos, os edifícios do centro histórico de Viana do Castelo apresentam uma "grande homogeneidade formal e construtiva, caracterizados pelo uso de uma gama de materiais (pedra, madeira e reboco) que, apesar de restrita, resultou num conjunto urbano equilibrado e variado, de grande riqueza formal e expressiva" (Câmara Municipal de Viana do Castelo [CMVC], 2016b, p. 7).

Pela natureza dos materiais empregues, que são inclusive característicos da própria região (como é o caso da pedra granítica) e pela data de construção, estas edificações utilizam um sistema construtivo tradicional "caraterizado por fachadas e paredes de meação em granito, geralmente de aparelho pobre, constituído por pedras irregulares, com recurso a elementos de cantaria nos remates dos vãos, no contacto com o solo, nas cornijas, nos cunhais e nas varandas" (CMVC, 2016b, p. 37), verificando-se revestimentos exteriores em reboco e em alguns casos, em azulejo na fachada principal. Segundo Arieira (2009), é sobre as paredes de alvenaria de granito, assentes com argamassa de cal, argila, areia, saibro e pedras, que recai toda a estrutura interior dos pisos, das divisões e da respetiva cobertura, em madeira.

Relativamente à estrutura que divide os pisos, esta é composta por “vigas colocadas no sentido de menor vão, recebendo as forças provenientes dos tarugos que se encontram nos seus intervalos e em posição perpendicular” (Arieira, 2009, p. 35), estando as vigas apoiadas nas paredes de meiação, por encastramento ou assentes em cachorros, que por si, se encontram encastrados na parede. Sobre esta estrutura, é colocado o soalho de madeira, com sistema de macho e fêmea (Arieira, 2009).

Habitualmente, para as divisórias interiores era utilizada a madeira com o sistema de taipa de fasquio, onde “na sua forma mais simples, encontramos apenas um pano de tábuas verticais revestida em ambas as faces por fasquio” (Arieira, 2009, p. 37). O reboco era também utilizado como revestimento interior em paredes interiores (CMVC, 2016b).

No respeitante aos alçados, Arieira (2009) refere que geralmente, existe uma porta de entrada por cada acesso para os distintos pisos (recorde-se que em muitos dos casos, os pisos são independentes). Nos pisos superiores é comum encontrar uma varanda, constituída por uma pedra de granito em consola e gradeamento em ferro, sendo que todos os vãos existentes são rematados com cantaria de granito aparelhada, como já tinha sido referido também.

Relativamente à cobertura, geralmente estas edificações apresentam uma cobertura de quatro águas, com uma pendente pouco acentuada, utilizando-se telha cerâmica. Estruturalmente é em geral, constituída por “telha de canudo (canal e coberta) rematada por telhão de beirado, ripa, vara, madre/ fileira e os elementos que constituem a asna: perna/ pendural/ escora, linha” (Arieira, 2009, p. 35), sendo o remate entre a fachada e a cobertura elaborado através de uma cornija em granito.

Quanto aos usos a que estas edificações atualmente se destinam, revela-se que a nível do piso térreo, a função predominante e com mais expressão no centro histórico é a função habitacional equivalente a 28,4% do edificado (662 ocorrências registadas). De seguida apresenta-se a função comercial com uma percentagem equivalente a 18,8% (437 ocorrências), mas também com algum peso; segue-se com uma percentagem menor, os serviços, representando estes 13,1% (306 ocorrências). Quanto a estabelecimentos de restauração e bebidas, este uso corresponde a 7,9% (184 ocorrências). Outros tipos de uso totalizam 8,6% (200 ocorrências), sendo que as frações sem uso acabam por corresponder a 22,7% do total (CMVC, 2016b).

Desta forma, considerando os resultados anteriores e admitindo que os restantes pisos se destinam a habitação, reconhece-se que a

função residencial apresenta a função com mais peso no centro histórico.

#### 3.2. A Situação Atual do Centro Histórico de Viana do Castelo

**Enquadramento** Paralelamente ao que aconteceu a outros centros históricos do país, o edificado do centro histórico de Viana do Castelo não ficou indiferente ao panorama de degradação e abandono que marcou o cenário dos centros históricos portugueses.

Desta forma, relativamente ao centro histórico de Viana do Castelo, Moura refere que a “avançada idade e os reduzidos rendimentos da maioria dos inquilinos, as baixas rendas de casa e a falta de motivação dos proprietários eram e são as principais causas da degradação e abandono do parque habitacional do centro histórico” (2008, p.2).

Como já tinha sido referido, esta realidade acaba por se confirmar através da consulta de dados estatísticos do INE, que apontam que a população residente no centro histórico de Viana do Castelo entre 2001 e 2011 diminuiu 19,14% e o número de edifícios vagos aumentou 21,54%.



Fig. 12 - Estado de conservação do edificado do Centro Histórico - Setembro 2015 (elaboração própria)

Neste cenário de abandono e degradação do edificado do centro histórico, foram lançadas várias notícias pela imprensa a abordar este tema. Segundo um artigo do Público, em 2004, teria sido inventariado pelo Gabinete Técnico Local, 367 imóveis que necessitariam de intervenção no centro histórico de Viana do Castelo, nos quais 62 edifícios estariam mesmo em estado de ruína (Martins, 2004). No entanto, segundo uma notícia do Gabinete de Imprensa da Câmara Municipal de Viana do Castelo, publicada a 15

de Abril de 2016, continuam a ser apontados 141 edifícios a necessitar de intervenções moderadas e 39 a precisar de intervenção urgente (CMVC, 2016a), o que indica que ainda é necessário intervir neste edificado.

Esta necessidade tem vindo a originar a adoção de estratégias por parte do município, que visem incentivar a reabilitação e intervenção neste edificado.

Viana do Castelo é uma das cidades portuguesas que mais tem investido na requalificação do centro histórico, não só no que se refere à beneficiação das ruas, praças e jardins e à construção das indispensáveis infraestruturas de saneamento, electricidade, gás e telecomunicações, mas, também, no que diz respeito à recuperação dos edifícios com valor patrimonial.

(Moura, 2008, p.1)

A importância da adoção destas estratégias é mencionada na própria Recomendação de Nairobi que aconselha a definição de “políticas nacionais, regionais ou locais, a fim de que as autoridades correspondentes tomem medidas jurídicas, técnicas, económicas e sociais visando salvaguardar os conjuntos históricos e o seu enquadramento, e adaptá-los às exigências de vida contemporânea” (Lopes & Correia, 2004, p. 179).

Neste sentido, os instrumentos até agora adotados pelo município de Viana do Castelo foram os seguintes: o Plano de Pormenor do Centro Histórico [PPCH] em 2002, elaborado no âmbito do Programa Polis; o programa RECRIA entre 2004 e 2012; a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico [ARU] em 2013; e por fim, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano [PEDU] e a Operação de Reabilitação Urbana [ORU], mais recentemente, em 2016.

Acrescenta-se ainda que, pela presença de bens imóveis classificados inseridos na área do centro histórico de Viana do Castelo, nomeadamente os Paços Municipais, a Igreja de Santa Cruz (São Domingos), a Misericórdia, o Palácio dos Viscondes da Carreira, o Chafariz da Praça da Rainha, a Casa de João Velho, a Casa de Miguel de Vasconcelos, a Igreja matriz, a Fachada do prédio manuelino na Rua de São Pedro, 28, e o Forte ou Castelo de Santiago, o centro histórico beneficiava de uma classificação enquanto Zona Especial de Proteção, estabelecida por Portaria de 12-06-1973,

publicada no DG, II Série, n.º 149, de 27-06-1973, classificando a área enquanto Zona Arqueológica.

#### **Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo**

A elaboração de planos de pormenor já teria sido sugerida pela Recomendação de Nairobi. No caso específico de Viana do Castelo, o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo foi elaborado no âmbito do Programa Polis, tendo sido aprovado em 2002.

Em primeiro lugar, destaca-se deste documento a definição de uma área limite para o Plano de Pormenor do Centro Histórico. É esta delimitação e o edificado por ela contido, que se tem em consideração como sendo a área do 'Centro Histórico' e que se irá ter em conta para esta investigação.

Os principais objetivos deste regulamento prenderam-se com a reabilitação e requalificação do edificado, o favorecimento da pedonalização do espaço público e a melhoria das infraestruturas, com vista à manutenção de residentes no centro histórico.



Fig. 13 - Mapa do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo, 2002

Porém, este instrumento regulador foi também importante na definição de algumas regras de intervenção que tiveram algum impacto, como é o caso, por exemplo, da obrigatoriedade do uso habitacional nos pisos superiores, com o principal objetivo de aumentar a taxa de ocupação habitacional no centro histórico. Neste sentido, a definição de regras, dita o que é permitido ou não fazer neste edificado.

Alguns critérios definidos foram mesmo considerados para esta investigação enquanto critérios de seleção. Neste sentido, o Plano de Pormenor, categoriza o edificado contido na sua área de atuação, em três classes, segundo o tipo de intervenção que se autoriza realizar sobre esse edificado.

- Classe 1: permite obras de reconstrução e ainda de construção;
- Classe 2: permite obras de reabilitação e ainda de reconstrução;
- Classe 3: permite obras de restauro e ainda de reabilitação.

Sobre todas as classes referidas anteriormente, são permitidas obras de manutenção, no entanto só são permitidas obras de ampliação no edificado de classe 1 e 2.

O facto de se atribuírem classes ao edificado, segundo o tipo de intervenção permitido, é justificável pelo valor patrimonial com que se classifica o edificado. Assim se associa um maior valor patrimonial, a um menor grau de intervenção autorizado.

Neste sentido, correspondem ao edificado de classe 3, os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público, abrangidos pela área do Plano de Pormenor; tratando-se essencialmente dos imóveis excepcionais.

Já os imóveis de classe 2, correspondem aos imóveis de interesse municipal e de valor ambiental. Por imóveis de interesse municipal entende-se, segundo o Plano de Pormenor "os edifícios ou conjuntos de edifícios de características notáveis e representativas do local em que se situam" (Declaração n.º 248/2002, 2002, p. 13 633). Por imóveis de valor ambiental entendem-se "os edifícios ou conjuntos de edifícios integrados nos complexos urbanos referidos nas alíneas anteriores e que mantêm as principais características de composição e de volume" (Declaração n.º 248/2002, 2002, p. 13 633).

Destas definições conclui-se que embora muitas vezes estes edifícios sejam considerados como edifícios comuns, por ser este edificado que constitui a maioria do centro histórico, pelas suas características acaba por representar e constituir a identidade e a imagem do centro histórico, reconhecendo-se assim a sua importância.

No entanto, como já tinha sido referido, realça-se a questão de serem autorizadas (para além das obras de 'reabilitação') obras de 'reconstrução'. Para estas últimas, levanta-se alguma preocupação, dado o impacto da própria ação de intervenção. Desta forma, desconhecendo-se as tendências de intervenção no edificado vianense e num momento em que existem vários incentivos à intervenção, segundo o referido anteriormente, seria admitido demolir todo este edificado e reconstruí-lo, no sentido em que para retirar os edifícios do estado de degradação atual, seriam justificáveis intervenções completamente novas, como é o caso da reconstrução.



Visto que, quanto maior for o grau de intervenção, maior é o impacto e menos princípios são preservados, alerta-se para a possibilidade de princípios como a autenticidade serem comprometidos, acabando por afetar a própria identidade do centro histórico, centro histórico este, que inclusivamente, segundo a alínea b) do Artigo 1.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo, estaria a procurar obter a sua classificação enquanto património mundial (Declaração n.º 248/2002, 2002, 16 632).

#### **Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Viana do Castelo (ARU)**

No âmbito dos incentivos referidos anteriormente, após ter sido detetada a situação comprometedora do estado de conservação do edificado do centro histórico de Viana do Castelo, como já foi referido, a autarquia foi adotando várias estratégias políticas. Verifica-se que “desde a vigência do regime de incentivos à reabilitação, em 2010, ocorreram 469 operações de reabilitação privadas” (Sousa, 2015, p. 2).

Deste modo, a mais recente estratégia adotada pelo Município é a ARU, na qual “desde o início da ARU Centro Histórico, já foram reabilitados 90 edifícios privados” (Sousa, 2015, p. 2). A quantidade de ações de intervenção realizadas e o interesse dos próprios proprietários em avançar com a reabilitação dos seus imóveis, revela a importância da criação deste tipo de incentivos para reverter o abandono e a degradação deste edificado, motivando a fixação da população no centro histórico.

Assim, mais concretamente, a ARU - Área de Reabilitação Urbana - é uma ação estratégica adotada pelo Município de Viana do Castelo, aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, em vigor no período 2012-2020. Esta estratégia consiste na delimitação de uma área abrangida por um regime de incentivos à reabilitação urbana, que neste caso específico, coincide com a área do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo.

Conforme referido no 2º artigo da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto de 2012, uma ARU consiste numa área:

territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso,

solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana. (Lei nº 32/2012, 2012)

Deste modo, esta área é afeta ao núcleo medieval e às áreas de expansão da cidade, “encontrando-se delimitada a nascente e norte pelo caminho-de-ferro, a poente pela avenida do Campo do Castelo e a sul pela avenida João Alves Cerqueira, largo João Tomás da Costa e Jardim Marginal” (CMVC, 2016b, p.3). O perímetro engloba uma área de cerca de 61 ha, contendo 1783 edifícios, o que segundo os dados dos CENSOS de 2011, corresponde a 2601 alojamentos, dos quais 634 se encontram vagos.

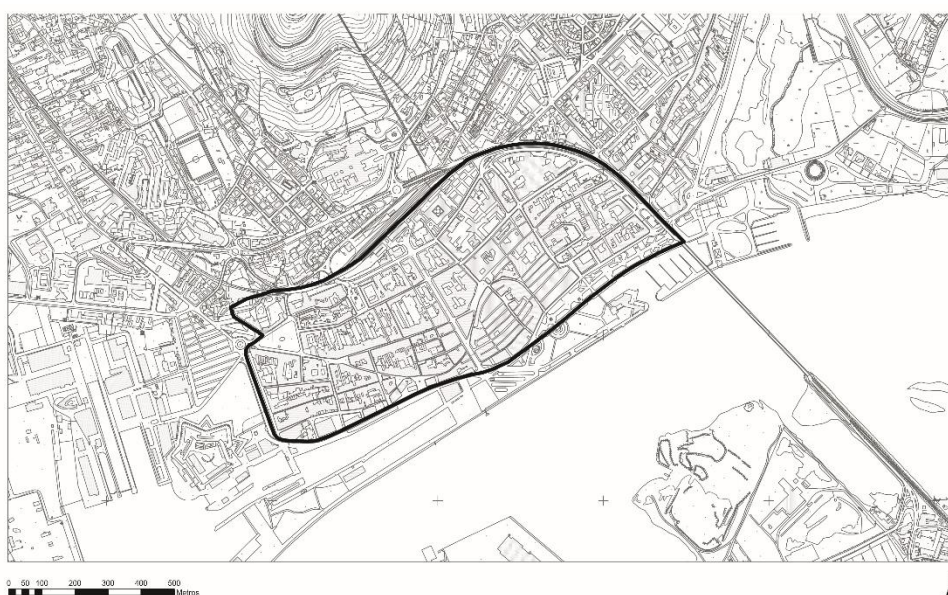


Fig. 14 - Mapa com delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico de Viana do Castelo, 2013

A ARU tem como principais objetivos reforçar a política de reabilitação, definindo um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, através da criação de acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana e também da integração de diversas formas de incentivo, proporcionando vários benefícios aos titulares e proprietários.

#### **Estado de Conservação do Edificado**

Decorridos 14 anos após a vigência do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo, uma das ferramentas utilizadas pelo município que tinha em vista a reabilitação do edificado considerando o valor arquitetónico e construtivo através da definição de algumas regras presentes em regulamento, considera-se importante avaliar a receptividade desta estratégia e os efeitos da aplicação desta medida de incentivo à reabilitação no edificado.

Deste modo, em resposta ao primeiro objetivo, onde se pretende comparar o grau de intervenção autorizado no alvará com os graus permitidos pelo plano de pormenor no edificado habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, considerou-se pertinente, num primeiro momento, averiguar o estado de condição física do edificado do centro histórico de Viana do Castelo.

Note-se que o estado de degradação de um edifício pode condicionar o tipo de intervenção: um edifício que se encontre num elevado estado de degradação com o qual não sejam perceptíveis os seus valores, comprometidos pelo seu estado de degradação, nem sejam passíveis de se recuperar.

Desta forma, proceder-se-á a uma análise tendo por base os dados do registo do estado de conservação do edificado elaborado anualmente entre 2005 e 2015, pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Viana do Castelo. Para este efeito, foram considerados os 5 níveis que os serviços técnicos consideram para elaborar o registo, nomeadamente:

- Nível 1: Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados;
- Nível 2: Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
- Nível 3: Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total;
- Nível 4: Obras não concluídas, sem alvará ou com alvará inválido;
- Nível 5: Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará.

Considerando os três primeiros níveis, visto que são estes que concedem a informação acerca do estado de conservação do edificado, foi obtido o gráfico apresentado em seguida.



Fig. 15 - Edificado do centro histórico de Viana do Castelo detetado com anomalias entre 2005 e 2015 (autoria própria)

A partir do gráfico obtido e considerando a vigência do Plano de Pormenor desde o ano de 2002, verifica-se que o número de edifícios em estado de degradação pouco variou entre 2005 e 2009. Porém, em 2010, verifica-se um aumento significativo de edifícios com desconformidades perante os anos anteriores, tendo sido detetados na sua totalidade 413 edifícios com anomalias entre o nível 1, 2 e 3. Este aumento deu-se principalmente aos 263 edifícios que foram detetados com anomalias de nível 1, ou seja, edifícios que apresentavam revestimento escalavrado, pintura deteriorada, fachada sem revestimento, caixilharias deterioradas e/ou beirais deteriorados e que, até à data, como se pode ver no gráfico em baixo representado, não tinham sido detetados edifícios com este tipo de anomalias



Fig. 16 – Edificado do centro histórico de Viana do Castelo detetado com anomalias de nível 1, entre 2005 e 2015 (autoria própria)

Nos anos que se seguiram, o número total de edifícios com anomalias foi se mantendo com valores semelhantes, embora com algumas variações, sendo estes valores bastante superiores face aos resultados dos anos anteriores. Desta forma, verificou-se que entre 2011 e 2012 houve uma ligeira descida do número total de edifícios com anomalias, mas que voltou a aumentar ligeiramente entre 2013

e 2015, tendo no último ano atingido o número mais elevado desde que é feito este registo, detetando-se 426 edifícios com anomalias entre o nível 1, 2 e 3.

Pelo que foi referido até ao momento, verifica-se que o número de edifícios com anomalias tem vindo a aumentar, tendência esta que não deve ser ignorada e que realça a importância de intervir neste edificado, para que este não alcance um estado de degradação que acarrete problemas de maior gravidade e que contribuam para o seu desaparecimento ou para intervenções inevitavelmente, mais invasivas.

Pelo referido anteriormente, acrescenta-se que dos três níveis referidos, os edifícios integrados no nível 1 e 2 permitem ainda uma intervenção cuidada e menos invasiva que os edifícios integrados no nível 3, que se encontram à partida (segundo a própria definição), num estado de conservação que implica obras de reconstrução.

Neste sentido, o estado de degradação do edificado pode condicionar e impulsionar uma determinada tendência de intervenção. O elevado estado de degradação de um bem imóvel, torna menos reconhecível a perceção dos seus valores e dificulta a preservação de todas as suas propriedades, o que induzirá a um grau de intervenção com mais impacto.

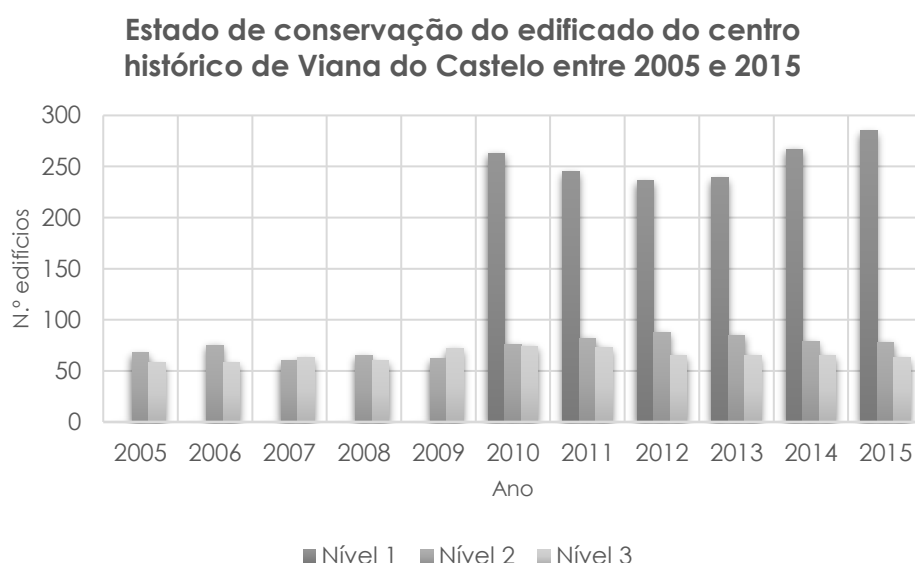


Fig. 17 - Edificado do centro histórico de Viana do Castelo detetado com anomalias de nível 1, 2 e 3, entre 2005 e 2015 (autoria própria)

No entanto, conforme se pode verificar, nos últimos anos, a maior percentagem de edificações com anomalias apresentam anomalias de nível 1, o que determina a possibilidade de intervenções menos invasivas, devendo ser incentivada a sua intervenção no sentido em que o seu estado de conservação permite uma intervenção mais

cuidada e com menos impacto para o edificado existente. Conforme se pode verificar também, o número de edifícios com anomalias de nível 3, demonstra alguma constante ao longo dos anos, o que poderá indicar por exemplo que o edificado com essas anomalias ainda foi pouco intervencionado, correndo-se o risco deste edificado atingir estados de conservação para lá da ruína se não for intervencionado, o que levará à sua perda.

Intervir neste edificado tem sido visto como uma oportunidade para reverter a situação de degradação e abandono e manter vivo o centro histórico, incentivando o retorno da população. É então, por este motivo, que município tem adotado várias estratégias políticas ao longo dos últimos anos que articulam de uma série de instrumentos (instrumentos legais, programas subsidiários e benefícios fiscais) propícios à intervenção neste edificado.

**Edificado  
Intervencionado**

Num momento em que a 'reabilitação' quer no sentido urbano quer do edificado tem sido um tema bastante abordado e se tem revelado como uma posição a incentivar, considera-se pertinente averiguar o edificado que foi intervencionado até ao momento, de modo a verificar o efeito das estratégias aplicadas na intervenção do edificado e quais as tendências de mercado.

Deste modo, através aos dados fornecidos acerca do nível 5 que indica as obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará, é possível ter uma noção da quantidade de edifícios intervencionados.



Fig. 18 - Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará (autoria própria)

Através do gráfico obtido, é possível verificar que só a partir de 2010 é que o edificado inserido no Centro Histórico começou a ser alvo de intervenção. Embora, ao longo deste período (2005-2015) o município de Viana do Castelo tenha adotado vários incentivos à reabilitação do edificado (dos quais se destaca principalmente o Plano de Pormenor em vigência desde 2002, elaborado no âmbito do

Programa Polis, o programa RECRIA entre 2004 e 2012 e a ARU a partir de 2013), note-se que só a partir de 2010 é que se começam a refletir alguns resultados, sendo o ano de 2014 o ano em que se verifica um maior número obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará registadas.

Por esta razão, se admite que o que mais incentiva a realização de ações de intervenção no edificado do centro histórico são efetivamente os incentivos fiscais. A principal influência do regulamento do Plano de Pormenor, embora tivesse como um dos objetivos fomentar a recuperação e reocupação dos imóveis, relaciona-se a defesa da paisagem urbana e do interesse patrimonial, com a regulamentação de normas que visassem defender os valores deste património quando este fosse intervencionado.

Mas ainda assim, considerando os três níveis de anomalias do edificado (mesmo as anomalias de nível 1, que embora possam ser resolvidas com ações de manutenção também estão sujeitas a aprovação) o número de intervenções realizadas face ao número de edifícios com anomalias é ainda relativamente baixo como se pode ver no gráfico que se segue, demonstrando que ainda existe um grande número de edifícios a necessitar de intervenção.



Fig. 19 - Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará face ao número de edifícios detetados com anomalias, entre 2005 e 2015 (autoria própria)

No entanto, perante a quantidade de edifícios que compõe o centro histórico (cerca de 1783 edifícios), verifica-se que apenas 24% do edificado é que verifica anomalias, o que não revela ser um número muito elevado, contudo, não deve ser ignorado. A perda deste edificado dotado de valor patrimonial, seja por atingir um estado de degradação elevado ou por ser sujeito a intervenções que não



considerem nem respeitem todos os seus valores, constitui uma perda irreparável.

Recorde-se que o edificado contido pela área do centro histórico está dividido em três classes que categorizam o edificado pelo seu valor patrimonial:

- Classe 1, que integra o edificado que não possui valor patrimonial, sendo permitidas sobre o mesmo obras de reconstrução, admitindo-se também obras de construção;
- Classe 2, que integra os imóveis de interesse municipal e de valor ambiental, sendo permitidas obras de reabilitação, admitindo-se também obras de reconstrução;
- Classe 3, que integra os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público, sendo permitidas obras de restauro, admitindo-se também obras de reabilitação.

Desta forma, foi possível verificar que a maioria das intervenções realizadas no edificado habitacional têm vindo a acontecer na sua maioria no edificado de classe 2, composto pelas edificações consideradas com valor ambiental ou de interesse municipal, por possuírem valores identitários e características notáveis e representativas do local em que se inserem. Embora o edificado de classe 2 seja, tendencialmente, o edificado mais antigo e por isso, mais suscetível de se deteriorar, é de notar que a maioria das edificações que compõem o centro histórico pertencem a esta classe, como se pode verificar no mapa que se segue.



Fig. 20 – Edificado de Classe 2, abrangido pelo PPCHVC (autoria própria)

De forma a verificar essa tendência, com base no mapa de estado de conservação do edificado do levantamento realizado em Setembro de 2015 pelos serviços técnicos da CMVC e considerando as classes do edificado, foi possível confirmar que dos 426 edifícios



registados com anomalias, 309 edifícios são edifícios pertencentes à classe 2, 95 são edifícios de classe 1 e os restantes 22 edifícios, pertencem à classe 3.



Fig. 21 - Mapa de estado de conservação do edificado, Setembro de 2015 (autoria própria)

Embora os edifícios de classe 1 sejam tendencialmente construções mais recentes que os de classe 2, o número de edifícios de classe 1 detetados com anomalias face ao número total de edifícios integrados nesta classe considera-se um número elevado. No sentido em que o edificado de classe 1 não possui valor patrimonial, estes valores apenas poderiam indicar que edifícios mais antigos, com técnicas construtivas tradicionais e construídos unicamente com os materiais existentes na época, ainda assim conseguem ter uma durabilidade superior a algumas construções realizadas mais recentemente e que utilizam com outro tipo de técnicas, tecnologias e materiais.

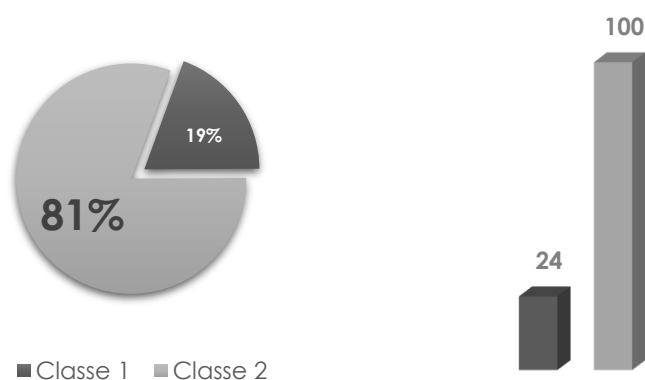


Fig. 22 – Alvarás concedidos entre 2002 e 2016 em edifícios habitacionais do Centro Histórico de Viana do Castelo (autoria própria)

Porém, face à quantidade de edifícios de classe 2 presentes na área do centro histórico, sendo esta a classe que tem mais peso como se

pôde verificar anteriormente, entende-se porque grande parte das intervenções se verificam no edificado de classe 2.

Segundo os dados obtidos pela Câmara Municipal, entre 2006 e 2015, foram emitidos 124 alvarás de autorização de utilização do edificado habitacional intervencionado inserido na área do centro histórico, onde 100 pedidos correspondiam a intervenções em edifícios de classe 2 (cerca de 81%) e 24 em edifícios de classe 1 (cerca de 19%).

Com o objetivo de averiguar as tendências de intervenção neste edificado, procedeu-se a uma análise do edificado intervencionado em que se subdividiram as obras pelo grau de intervenção utilizado pelos projetistas e autorizado no alvará, visto que os técnicos da CMVC, em comunicação pessoal, referiram que quem define os graus de intervenção pelos quais as obras obtêm o alvará são os projetistas. Desta forma, obtiveram-se os resultados que se seguem.

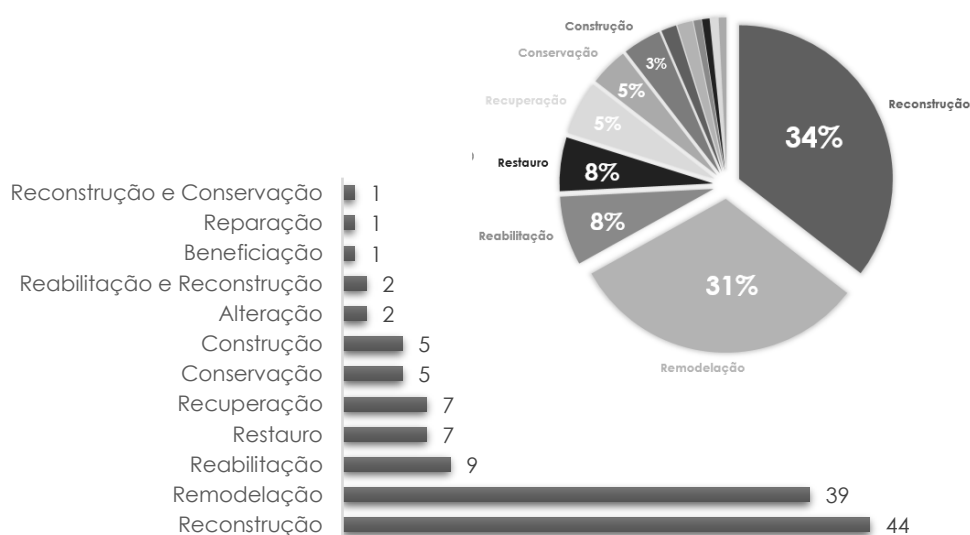


Fig. 23 – Alvarás concedidos entre 2002 e 2016 em edifícios habitacionais do Centro Histórico de Viana do Castelo, subdivididos pelos graus de intervenção utilizado pelos projetistas e autorizados no alvará

Reconhece-se, em primeiro lugar, que o grau de intervenção com mais peso corresponde a obras de reconstrução, o que poderia ser explicável se a maioria do edificado que foi intervencionado tivesse sido encontrado num estado de degradação elevado. Quando anteriormente se verificou o estado de conservação do edificado, ter-se-ia admitido que os edifícios reconhecidos com anomalias de nível 3 já não estariam em condições de ser intervencionados de forma mais cuidada, tendo inevitavelmente que sofrer obras de reconstrução. No seguimento do referido, ao encontrar edifícios com estas características, é inevitável contornar esta realidade.

No entanto, sobretudo a partir de 2010, a maioria dos edifícios em que se verificaram anomalias eram principalmente anomalias de

nível 1 e 2, passíveis de ser intervencionados de forma cuidada pelo tipo de anomalias detetadas, o que pode ser uma oportunidade para reverter a tendência para a reconstrução.

Ainda acerca dos graus de intervenção utilizados pelos projetistas e considerando todas as classes de edificado, surgem denominações que não constam no regulamento do Plano de Pormenor e que deixam pouco claro o tipo de intervenção realizada.

Segundo o regulamento do Plano de Pormenor, consoante as classes de edificado, são definidos graus de intervenção permitidos, entre os quais se permitem obras de construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e manutenção.

Contudo, como se pode verificar, no espaço do centro histórico surgem obras definidas como 'remodelação', 'beneficiação', 'reparação' e 'alteração', em que o número de obras de 'remodelação' tem quase tanto peso como as obras de 'reconstrução' realizadas neste âmbito.

Assim, embora tenham sido publicadas pela imprensa social várias notícias, algumas até pelo gabinete de imprensa da CMVC, que abordavam o elevado número de reabilitações que estariam a acontecer neste centro histórico, em confronto com a realidade verificada, a percentagem de intervenções denominadas enquanto 'reabilitação' é relativamente baixa ao que seria de esperar quando se iniciou esta investigação.

Perante a quantidade de 'ações de reabilitação' realizadas e estas correspondendo a apenas 8% das intervenções, faz questionar o que se entende por reabilitação. Ou seja, embora sejam vários os graus de intervenção concedidos pelos projetistas, o conceito de 'reabilitação' é utilizado de uma forma bastante abrangente, acabando por se generalizar a todas as intervenções sobre o edificado e que retiram os edifícios do estado de degradação, enquanto ações de reabilitação, embora no fundo as intervenções realizadas tenham vários graus.

Contudo, segundo o Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, relativo à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, o decreto considera 'operação de reabilitação' enquanto obras de conservação, de alteração, de reconstrução, de construção, de ampliação e de alteração de utilização. Ou seja, segundo o referido anteriormente, uma operação de reabilitação integra um conjunto de ações, nomeadamente obras de reconstrução, alteração, etc.

Em comunicação pessoal com o Arq.º José Loureiro, o arquiteto referiu o caso de uma caixilharia como exemplo. Perante uma caixilharia presente num edifício do centro histórico, que se encontre

em elevado estado de degradação, substituí-la por uma nova, com base no desenho original primitivo, reproduzindo-a, trata-se de uma reconstrução. Porém, o significado dessa operação para o edifício em si, como um todo, poderá tratar-se de uma operação de reabilitação.

Acrescenta-se ainda, que segundo o Decreto-Lei n.º 136/2014, regime jurídico da urbanização e da edificação, a nível de operações de licenciamento, o diploma considera obras de reconstrução, de alteração, de ampliação, de conservação, de demolição e de urbanização, não considerando obras de reabilitação a nível de licenciamento, podendo ser essa uma das possíveis razões para não haverem mais licenciamentos por 'reabilitação'.

Ainda assim, focando a análise no edificado de classe 2, segundo o plano de pormenor são permitidas obras de reabilitação e ainda de reconstrução, entendendo-se que embora sejam ambos os graus de intervenção permitidos, existiria uma preferência para a execução de ações de reabilitação face às de reconstrução, pelo próprio impacto da intervenção face aos valores do edificado.

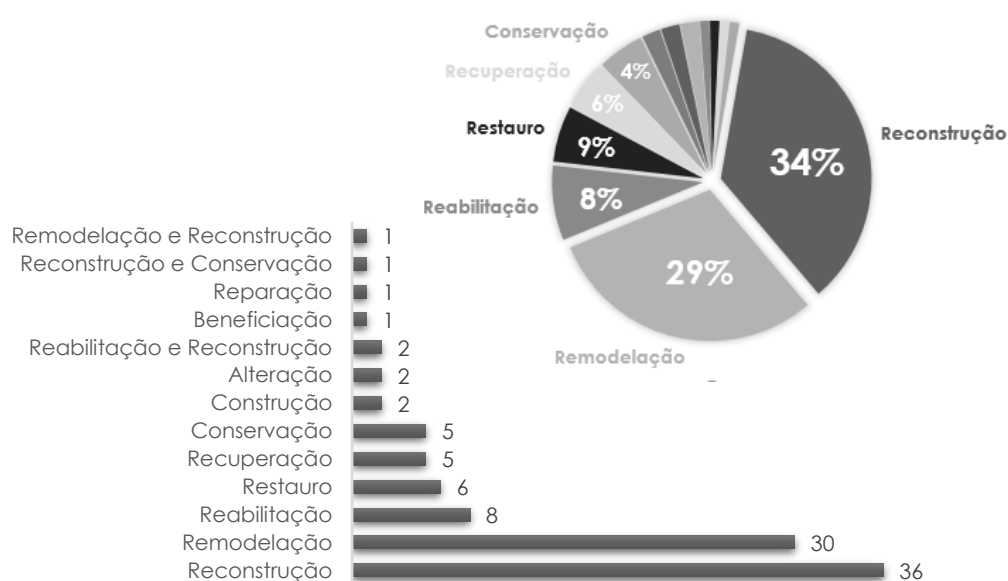


Fig. 24 – Alvarás concedidos entre 2002 e 2016 em edifícios habitacionais de classe 2 do Centro Histórico de Viana do Castelo, subdivididos pelos grau de intervenção utilizado pelos projetistas e autorizados no alvará

Como se pode verificar, grande parte das intervenções verificadas nesta classe são ações de reconstrução, cerca de 34%, em que apenas 8% dizem respeito a ações de reabilitação. Ou seja, embora o Plano de Pormenor tivesse previsto uma maior preferência por ações de reabilitação, o que os dados indicam é que se verificam mais ações de reconstrução. Contudo, esta tendência pode ser

marcada pelo próprio estado de degradação em que se encontram os edifícios.

Ainda acerca dos graus de intervenção verificados no edificado de classe 2, verificam-se graus de intervenção para além daqueles que o Plano de Pormenor permite. Neste âmbito, realça-se que a percentagem de ações de 'remodelação' continua a ser bastante alta, deixando pouco claro o tipo de intervenção que acaba por se realizar neste grau de intervenção. No entanto, conforme definido em Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho, um projeto de remodelação tem em vista introduzir alterações na construção existente, incluindo mudanças de utilização.

Porém, face aos dados obtidos, verificam-se ainda ações de 'construção', grau de intervenção que só é permitido, segundo o plano de pormenor, no edificado de classe 1 por não ter valor patrimonial.

Sobre as intervenções que se têm estado a analisar, considerou-se pertinente elaborar uma ficha de inventário para as intervenções consideradas pelos projetistas enquanto de 'remodelação', de 'recuperação' e de 'alteração', por deixarem pouco claro o tipo de intervenção realizada. Elaborou-se também, uma ficha de inventário para as intervenções consideradas de 'reabilitação', visto que é a partir destas que se irão contactaram os autores dos projetos e pelas quais se irá obter os casos de estudo. As fichas de inventário poderão ser consultadas em Anexo A desta dissertação.



## 4. AMOSTRAGEM





### 4.1. Enquadramento da Amostra

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo reconhecer as tendências de intervenção no edificado habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas após a vigência do Plano de Pormenor, com vista a verificar o impacto das intervenções sobre este edificado. Dito isto, considera-se importante iniciar a análise dos casos de estudo com uma contextualização baseada na situação do edificado habitacional deste centro histórico que tem vindo a ser alvo de intervenção.

Desta forma, o plano de pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo, em vigência desde 2002, apresenta-se como uma importante referência para este trabalho.

Em primeiro lugar, o PPCHVC delimita a área que se tem em consideração como sendo a área do 'Centro Histórico' e que se irá ter em conta para esta investigação.

Em segundo lugar, o regulamento do plano de pormenor considera e divide o edificado em três classes, sendo que a presente investigação se foca no edificado considerado enquanto de classe 2, por ser a categoria que engloba grande parte do edificado deste centro histórico e que segundo o mesmo, o considera com valor ambiental ou de interesse municipal, por possuir valores identitários e características notáveis e representativas do local em que se inserem. A classificação é ainda importante, visto que segundo a classe é definido ainda o tipo de intervenção permitido nos edifícios, consoante o seu valor.

Por último, o plano de pormenor é um importante documento, visto que a sua criação teve por objetivo a regulamentação de normas que gerissem as intervenções sobre o edificado deste centro histórico, para que estas tivessem em consideração o valor arquitetónico e construtivo que dota grande parte destes edifícios.

Visto que se pretende entender que tipo de intervenções estão a ser realizadas no edificado deste centro histórico e o impacto das mesmas, acredita-se que será importante verificar qual o efeito deste plano para as várias intervenções realizadas nestes edifícios e para a preservação dos seus valores.

Assim, uma vez que se pretendia ter conhecimento das intervenções realizadas neste contexto específico, a Câmara Municipal de Viana do Castelo forneceu um mapa gerado por um sistema computadorizado, em que, definindo-se o limite territorial do plano de pormenor e as intervenções realizadas em edificado habitacional

que deram entrada por processo e que lhes foi concedido alvará de utilização após a vigência do plano de pormenor (ou seja, depois de 2002), gerou um mapa com polígonos e com uma base de dados associada.

O mapa fornecido não só permitiu saber a localização das intervenções realizadas, como indicava na sua base de dados o número de processo, o tipo, a data de abertura, o grau de intervenção pelo qual obteve alvará e o ano em que lhe foi concedido alvará.

A partir desta informação, o mapa permitiu localizar os alvarás concedidos entre 2002 e 2016 no edificado habitacional do centro histórico, assim como permitiu subdividir as obras pelo grau de intervenção utilizado pelos projetistas e autorizado no alvará, visto que os técnicos da CMVC, em comunicação pessoal, referiram que quem define os graus de intervenção pelos quais as obras obtêm o alvará são os projetistas.

Desta forma, os polígonos criados pelo sistema assumem a localização da intervenção e por isso, quando a intervenção abrange mais que um lote, como é natural, os polígonos assumem como uma única intervenção, porque de facto é licenciada como tal. Contudo, por defeito, a planta do plano de pormenor considera os lotes, fruto da categorização, edifício a edifício, que os considera pelas respetivas classes.

Para esta investigação, assumiu-se o número de alvarás que indica o número de intervenções, mas pela necessidade de saber quais dessas intervenções se realizaram em edifícios de classe 2, sempre que se aborda uma intervenção é referido o número de quarteirão e o número do(s) lote(s), conforme o regulamento e respetivo mapa do plano de pormenor.

Desta forma, através do cruzamento de informação foi possível reconhecer os lotes de classe 2 que sofreram intervenção, a sua localização e o tipo de intervenção. Nesta sequência, na planta (Fig. 25) encontram-se localizadas as 100 intervenções (representadas a cor laranja), que dizem respeito a edifícios classificados como de classe 2.

Destas distinguem-se os distintos graus de intervenção, definidos pelos projetistas: 'conservação', 'restauro', 'recuperação', 'reparação', 'reabilitação', 'remodelação', 'alteração', 'reconstrução', 'reabilitação e reconstrução', 'reconstrução e conservação', 'remodelação e reconstrução' e, por fim, 'construção'. De seguida, expõe-se o mapa com a localização dessas obras dentro da área estudada.



Fig. 25 - Planta com a área delimitada do centro histórico e localização das ações de intervenção no edifício de classe 2

Recorde-se que, segundo o regulamento PPCHVC, no edifício de classe 2, apenas são permitidas obras de reabilitação e ainda de reconstrução. Porém, surgindo os vários graus de intervenção referidos anteriormente, considerou-se pertinente elaborar uma ficha de inventário das intervenções consideradas pelos projetistas enquanto de 'recuperação', de 'remodelação' e de 'alteração', por deixarem pouco claro o tipo de intervenção realizada. Elaborou-se também, uma ficha de inventário das intervenções consideradas de 'reabilitação', visto que era a partir destas que se iriam contactar os autores dos projetos e pelas quais se obtiveram os casos de estudo. As fichas de inventário poderão ser consultadas em Anexo A desta dissertação.



Fig. 26 - Planta com a área delimitada do centro histórico e localização das ações de intervenção inventariadas

Com a realização do inventário, ficaram situadas e identificadas 45 ações de intervenção, segundo os graus de intervenção referidos

anteriormente, das quais resultam fichas individuais de cada uma das 30 ações de remodelação, das 5 ações de recuperação, das 2 ações de alteração e das 8 ações de reabilitação.

As fichas de inventário foram realizadas com base na observação do exterior dos edifícios, com intuito de avaliar o impacto das intervenções para o edifício e para a imagem e paisagem urbana. Porém, desconhecendo-se a natureza das intervenções, teve-se em consideração alguns dos pontos referidos pelo regulamento do PPCHVC, possíveis de averiguar através da observação direta da autora. Pretendia-se observar também a presença de eventuais elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas que pudessem resultar da intervenção.

Sem a realização prévia do inventário, não era possível ter uma visão global do tipo de intervenções que se estão a realizar neste património. As fichas de inventário permitiram obter um conhecimento das tendências de intervenção neste contexto específico, assim como permitiu criar uma sensibilidade perante determinadas soluções que são adotadas pelos projetistas e em muitos casos até pelos donos da obra e o impacto das mesmas para a paisagem urbana.

Para dar resposta às questões que se colocam nas fichas de inventário (Anexo A), utilizaram-se vários métodos de recolha de informação, entre os quais, a observação direta, que juntamente com as notas de campo se tornaram instrumentos fundamentais para começar a análise. Também se utilizou como base uma fonte documental escrita oficial, dentro da análise documental: o regulamento do plano de pormenor do centro histórico de Viana do Castelo. Mais uma vez, este documento revela-se importantíssimo, visto que com base no mesmo foi possível elaborar uma tabela com os principais valores a analisar do edifício e que dizem respeito às normas que a intervenção deve respeitar. Desta forma, foi fundamental para definir quais os aspetos técnicos de maior importância a verificar nestes edifícios que foram alvo de intervenção, que pudessem ser verificados através do exterior, visto que se tratam de habitações privadas e o acesso aos proprietários e a aprovação por parte dos mesmos dificulta o estudo interior das suas propriedades. A ficha de inventário conta ainda com uma fotografia da fachada e um mapa com a sua localização.

De seguida apresenta-se uma das fichas de inventário, como exemplo, sendo que como já foi referido, as 45 fichas de inventário das 45 intervenções se apresentam em Anexo A desta dissertação.



Fig. 27 – Fachada principal



Fig. 28 – Mapa de localização - Esc.: 1 / 5000

<b>Localização</b>	Avenida de Luís de Camões, 46 (tardoz: Rua dos Caleiros, 26, 30)
<b>Quarteirão/Lote</b>	10/18
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2008
<b>Observações</b>	<p>O lote contém duas edificações com características distintas: uma voltada para a Avenida de Luís de Camões, com comércio no rés-do-chão e com dois pisos; a outra está voltada para a Rua dos Caleiros, de uso habitacional e com três pisos.</p> <p>Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. Embora se desconheça a pré-existência, parece manter as métricas primitivas dos vãos e caixilharias, assim como todos os elementos de maior valor contidos na fachada.</p>

Fig. 29 – Tabela de verificação de indicadores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou outros	✓
Pisos Superiores	Destinam-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos das Fachadas</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montas)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

## 4.2. Análise do Inventário

Após a realização do inventário das intervenções, considera-se imprescindível analisar os dados obtidos através da observação direta dos edifícios intervencionados, dado que, a partir do mesmo, foi possível ter uma perceção de como o edificado do centro histórico de Viana do Castelo está a ser intervencionado e, também, do impacto das intervenções para a imagem e paisagem urbana, já que se tratou de uma observação do exterior das edificações.

Desta forma, como já tinha sido referido, para a realização do inventário, considerando os vários graus de intervenção obtidos a partir da planta cadastral, fornecida pelo município, foram extraídas as intervenções realizadas no edificado de classe 2, entre as quais se teve em conta as ações consideradas enquanto de 'remodelação', de 'recuperação', de 'alteração' e, por fim, de 'reabilitação'. As fichas de inventário poderão ser consultadas em Anexo A desta dissertação.

Face a esta seleção, obtiveram-se quarenta e cinco intervenções (Fig. 30) onde foi possível verificar perante o estado atual das edificações que foram intervencionadas, de que forma o grau resulta no edifício, conforme o que seria possível verificar através da análise do exterior e da sua fachada.



Fig. 30 - Planta com a área delimitada do centro histórico e localização das ações de intervenção inventariadas

Para isso, na análise a cada edifício intervencionado, foi elaborada uma ficha de inventário (que teve por base indicadores do regulamento do plano de pormenor) onde foi verificado, através da observação exterior do edifício, como a intervenção se verifica a nível da utilização do edifício (a nível do piso térreo e dos pisos superiores), das paredes exteriores, dos revestimentos exteriores, vãos exteriores e da cobertura.



Contudo, as fichas de inventário passam apenas por uma observação visual das fachadas e do exterior do edifício. Desconhecendo-se a natureza das intervenções e a pré-existência, tem-se a consciência que, por vezes, certos elementos dissonantes que se verificam nos edifícios poderão não ser resultado do projeto e partir de próprias decisões do proprietário da obra, sendo opções até posteriores à intervenção. Desta forma, porque poderia haver a possibilidade de verificar elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas, foi colocada uma alínea, para que fossem apontadas eventuais dissonâncias detetadas que poderiam surgir ao observar o edifício, através da sensibilidade da aluna.

#### Função (utilização do edifício)

Iniciando-se a análise pela utilização do edifício, segundo o plano de pormenor, o piso térreo deverá se destinar (preferencialmente) a comércio ou serviços, embora também se admitam outras atividades compatíveis com a função dominante, como por exemplo, habitação. Os pisos superiores (de acordo com o mesmo regulamento), deverão se destinar à utilização residencial, numa proporção mínima de dois terços da área de construção.

Nestes termos, verificadas as 45 intervenções, apenas se verificou uma edificação (Ficha 38) onde é claro que, pelo menos, a nível do piso térreo e do primeiro piso, se destina a comércio e serviços, desconhecendo-se qual o uso do edifício ao nível do segundo piso.



Fig. 31 – Lote 2 do quarteirão 8 (Ficha 38)

Admitindo que todo o primeiro piso se destina a serviços (onde se aloca uma escola de condução), embora possa ir contra o definido em regulamento, considera-se que este uso possa ser compatível,

pois poderia não levar a grandes modificações do edifício, demonstrando-se benéfica, dado que mantém o edifício em uso e se considera que um edifício sem uso, é de difícil manutenção.

No que diz respeito às paredes exteriores, onde se tentou verificar se as fachadas e paredes exteriores existentes eram mantidas, daquilo que foi possível observar, todas as intervenções mantiveram as paredes e fachadas existentes.

Porém, foi reconhecida uma intervenção (Ficha 26), que integra dois lotes, nomeadamente o lote 11 e 18 do quarteirão 76, em que se verifica que a fachada do lote 18 (também classificado enquanto um edifício de classe 2, embora não lhe tenha sido reconhecido valor ambiental ou de interesse municipal) foi alterada, dando a entender que houve um aumento de cércea.

Embora os perfis do PPCHVC permitam que isso aconteça em lotes definidos pelo mesmo, a colocação de uma peça de granito na sua fachada, soa algo



Fig. 32 – Lote 18 do quarteirão 76 (Ficha 26)

descontextualizado e rompe nitidamente com uma pedra de padieira de um vão pré-existente. Sobre essa peça de granito, a fachada conta com um novo vão, que naturalmente surgiu da solução arquitetónica adotada e do aumento de cércea. Considera-se que esta intervenção, embora assuma o aumento de cércea que resulta na alteração da fachada, como um elemento novo e que por isso, concedeu uma oportunidade para uma certa liberdade para a criatividade do arquiteto, a mesma soa como uma alteração que acaba por não considerar nem se relacionar com a envolvente, como se fosse um objeto isolado.

Relativamente às fachadas foi verificado ainda, em muitos casos, a presença de quadros e contadores das infraestruturas nas fachadas destes edifícios, não sendo a presença destes elementos na fachada autorizada, segundo o Artigo 22.º do regulamento do PPCHVC. Contudo, quando se elaborou a ficha de inventário, não se tinha a perceção que fosse tão corrente encontrar este elemento nas fachadas. De facto, a introdução destes quadros não só implica alterações na fachada, como resulta como um elemento dissonante para o edifício e para a própria imagem urbana.

Sistema Construtivo/  
Estrutural (paredes  
portantes, cobertura)



Denota-se que, embora o PPCHVC o proíba, o facto de ser uma imposição por parte dos serviços municipalizados, acaba por fazer com que, por vezes, não se pense numa solução que ao mesmo tempo não afete a imagem do edifício nem o trabalho dos técnicos dos serviços municipalizados (que obrigam a presença dos contadores no exterior para ter acesso às contagens), acabando por se colocar estes elementos na fachada sem qualquer sensibilidade.

Desta forma, das 45 intervenções inventariadas foi verificada a presença de quadros, contadores ou armários de infraestruturas em 15 intervenções.

Relativamente à cobertura, tendo sido verificado se os edifícios intervencionados utilizam cobertura com, no mínimo, duas águas, se mantêm revestimento cerâmico à cor natural, assim como os beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate e, ainda, se caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre, verificou-se que todos os edifícios respeitavam essas condições, apenas com exceção de um edifício.

Desta forma, verificou-se que o respetivo edifício (Ficha 34) apesar de utilizar uma cobertura de duas águas, revestimento cerâmico e caleiras e tubos de queda conforme regulamentado, apresentava uma solução de remate da cobertura que utiliza uma chapa metálica soa algo dissonante face ao que é usual encontrar nestes edifícios, que normalmente utilizam beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas. Porém, desconhece-se a pré-existência e a natureza da intervenção.



Fig. 33 – Lote 26 do quarto 66 (Ficha 34)

Foi ainda verificada uma situação num dos edifícios intervencionados (Ficha 03) onde se observou a existência de um andar recuado. Porém, embora seja comum em algumas habitações do centro histórico, resultante de um processo de transformação da habitação urbana, o recuado não apresenta as principais características arquitetónicas, apresentando uma solução tipo marquise. Tendo a última intervenção de remodelação sido terminada em 2014 e desconhecendo-se a pré-existência e a natureza das intervenções realizadas, e por isso se desconhece se a sua construção é anterior ao PPCHVC, já que este proíbe a sua construção, admite-se que

poderá ter sido uma solução anterior ao regulamento e que provavelmente até possa ter sido uma opção do proprietário.

No que diz respeito aos revestimentos exteriores, onde se verificou a utilização do reboco pintado a tinta não texturada ou se a intervenção preserva os azulejos compatíveis com a época do imóvel, apenas se verificou uma intervenção (Ficha 05) que, por ainda não estar terminada a obra, o reboco estava por pintar. Ainda no que diz respeito às cores utilizadas nas fachadas, a maioria das intervenções utiliza o branco.

*Materiais (revestimentos exteriores)*

Acerca dos vãos e das respetivas caixilharias, onde se verificou principalmente se as intervenções utilizavam caixilharias em madeira pintada (ou metal para o caso dos vãos de entrada e montras) e se introduziam portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior, do que foi possível observar, todas as intervenções utilizam caixilharias em madeira ou metal, conforme regulamentado.

*Tipologia/ Arquitetura (vãos ,caixilharias)*



Fig. 34 – Lote 11 do quarteirão 76 (Ficha 26)



Fig. 35 – Lote 23 do quarteirão 10 (Ficha 02)

Por natureza, estes edifícios históricos apresentam caixilharias em madeira, com um desenho que à partida até parece simples, mas é bastante trabalhado e com pouca espessura, concedendo ao edifício muita da sua identidade. Porém, o que se verifica em alguns casos, é que o desenho, além de simplificado, transmite bastante mais peso e expressão do que era usual nestes edifícios. Muitas das vezes, resulta da colocação de vidro duplo nas caixilharias, que pela

sua espessura, alteram completamente o desenho e espessura do perfil e consequentemente, concede outra expressão ao edifício.

Contudo, embora se desconheçam as pré-existências, o desenho original das caixilharias e a natureza das intervenções, verificou-se que o desenho das caixilharias se apresenta como um aspeto de grande importância e que, em alguns casos, acaba mesmo por dar outra expressão ao edifício.

Numa das intervenções, conforme se pode ver na fig. 34, com uma observação mais atenta é possível verificar um caso duma caixilharia com um único vidro, onde pelo lado interior foi colocada uma "estrutura" de madeira a imitar o desenho que se supõe ser o desenho original da pré-existência. O que à primeira vista parece ser uma caixilharia com o desenho primitivo e com todos os seus recortes, com um olhar mais atento, se verifica uma caixilharia com um vidro, simples e lisa, e que por detrás contém uma estrutura a dar ilusão do seu desenho.



Fig. 36 – Lote 14 do quarteirão 13  
(Ficha 06)

Na fig. 35, verifica-se que o desenho das caixilharias é estritamente simples e limpo, o que em comparação, por exemplo, com o edifício que se encontra no seu lado direito (com um desenho da caixilharia bastante rico e trabalhado), possui um desenho depurado de qualquer valor, que se reflete e retira muita da identidade do próprio edifício.

Na fig. 36, verifica-se uma situação semelhante, a nível das caixilharias do primeiro piso, onde embora se tenha mantido uma caixilharia de duas folhas e bandeira, verifica-se que algo se perdeu no desenho. Ainda neste caso, embora se desconheça a pré-existência e a natureza da intervenção, a fachada

parece ter sido alterada para receber um vão central no piso térreo, com uma forma distinta do que é usual encontrar nestes edifícios. Para além do referido, os motivos que o levam a considerar para além da sua forma é a pedra aplicada e os remates utilizados.

Desta forma, verificaram-se onze situações em que o desenho da caixilharia parece ter sido alvo de simplificação, visto que não se conhece a pré-existência. No entanto, quando se verifica esta situação do desenho da caixilharia, sente-se que algo se perdeu, o que acaba por se refletir no próprio edifício.

Verifica-se também a presença de estores exteriores para obscurecimento total dos vãos. Tira-se do princípio que a presença destes elementos resulta da própria intenção dos moradores, que acabam por não ter essa sensibilidade e acabam por colocar esses elementos que acabam por ser dissonantes e que o regulamento do PPCHVC proíbe. Contudo, nas intervenções analisadas, apenas se verificou esta situação em três edifícios intervencionados, mas ao percorrer as ruas do centro histórico, verifica-se que é uma situação que pontua bastante o edificado e que tem impacto a imagem deste centro histórico.



Fig. 37 – Lote 6 do quarteirão 10 (Ficha 31)



Fig. 38 – Lote 11 do quarteirão 76 (Ficha 26)



Fig. 39 – Lote 32 do quarteirão 24 (Ficha 07)

### 4.3. Análise da Entrevista aos Arquitetos Camarários

No sentido em que os instrumentos reguladores têm um importante papel na regulação de projetos, obras e graus de intervenção permitidos e sendo o regulamento do plano de pormenor uma das ferramentas que regulamenta a intervenção do edificado do centro histórico, foi feita uma entrevista aos arquitetos municipais, com o intuito de entender a influência do plano de pormenor nas práticas atuais de intervenção.

A partir da entrevista foi possível ter a perceção que o plano de pormenor se revelou eficaz em combater algumas práticas de intervenção. Sobretudo antes do plano, o arquiteto José Esteves mencionou que havia uma tendência para tirar o máximo

Função (utilização do edifício)



rendimento dos edifícios, para aumentar as suas áreas e para voltar os seus usos para o sector terciário, com uma taxa de rentabilidade mais alta. Segundo o arquiteto, o regulamento do plano de pormenor ao impor os usos pelo mesmo estabelecidos com a intenção de aumentar os índices para uma taxa de ocupação do centro histórico destinada a habitação permanente, reverteu a tendência de querer voltar os usos destes edifícios para o sector terciário.

Sistema Construtivo/  
Estrutural (paredes  
portantes, cobertura,  
estrutura interior pisos  
caixilharias exteriores e  
interiores)

Segundo foi possível apurar em entrevista, a principal dificuldade da implementação do regulamento relacionou-se com a imposição do sistema construtivo, visto que o regulamento remete para a reabilitação do sistema construtivo, integralmente em madeira (para edifícios de classe 3) ou sistemas mistos (sendo permitido em edifícios de classe 2). Como principal causa o arquiteto José Esteves apontou a especialização dos projetistas para a construção em betão e o nível de exigência nas autarquias que, relativamente à qualidade dos projetos, era bastante baixo. Desta forma, a tendência era para demolir integralmente o edifício, anível dos elementos portantes, estrutura de pisos, deixando unicamente as fachadas e construindo em betão.

Neste sentido, o arquiteto José Esteves acrescentou que levou anos a impor as regras do plano de pormenor e que ainda se detetam vários erros, focando a questão das caixilharias (a nível do desenho e do pormenor), das soleiras, dos beirados, da proporção dos telhões, da colocação de armários de infraestruturas sem critérios, da questão da publicidade e dos recuados.

O arquiteto menciona também que a identidade de um edifício histórico é feita pelos seus pormenores. Nesse sentido, aponta a importância do momento do levantamento, do detalhe e da pormenorização do projeto, onde por vezes basta saber olhar para o edifício. Ao referido, a arquiteta Isabel Rodrigues acrescenta que muitas vezes é apenas uma questão de sensibilidade, algo que nenhum regulamento consegue reter. Mas que também, muitas vezes, é o interesse privado que prevalece, na maioria, puramente económico. No que diz respeito a este assunto, o arquiteto José Loureiro aborda que percebe as dificuldades em impor determinadas soluções e que a única defesa do projetista é desenhar conforme fique tudo preto no branco.

Materiais (revestimentos  
exteriores e interiores)

Em entrevista não foi feita qualquer referência aos materiais de revestimentos, embora tenha sido referido que o plano é bastante claro acerca do que é ou não permitido. Neste sentido, a nível de revestimentos exteriores o regulamento do plano de pormenor faz

algumas referências, embora a nível do interior do edifício não seja imposta qualquer regra a cumprir.

É referido pelo arquiteto que o estado de degradação e a organização funcional dos edifícios preexistentes, com espaços anacrónicos e com áreas extremamente reduzidas, impossibilitam que se imponha a reabilitação no sentido estrito do restauro das estruturas existentes, salvando-se na maioria dos casos, a nível do interior, pouco mais do que o núcleo principal das escadas, que mesmo quando alterada, na maioria dos projetos, acaba por manter sensivelmente o mesmo local.

Tipologia/ Arquitetura  
(vãos, caixilharias, cor,  
compartimentação  
interior, escadas interiores)

Acrescenta que quando se verifica apenas a preservação das fachadas, a intervenção acaba por ir mais além do que a mera preservação das paredes portantes e reflete-se no facto em que os vão continuam a potencializar um compartimento. Porém, por vezes há uma certa tendência dos projetistas em subverter o espírito legislador.

Refere ainda a questão dar cor, que numa atitude mais simplista o regulamento acabou por pintar a maioria dos edifícios do centro histórico, tendência que agora se está a tentar reverter.







## 5. CASOS DE ESTUDO



### 5.1. Seleção dos Casos de Estudo

A seleção dos casos de estudo recaiu sobre o objeto físico desta dissertação: as ações de intervenção consideradas de 'reabilitação' realizadas no edificado habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, em imóveis classificados enquanto de classe 2, segundo o PPCHVC.

Tendo em consideração este objetivo neste contexto específico, extraíram-se as obras que obtiveram alvará enquanto obras de reabilitação, verificadas no edificado de classe 2, o que permitiu diminuir a amostragem, tendo sido inclusivamente inventariadas na fase anterior. Para além destas, tiveram-se em conta também as ações de intervenção selecionadas pelo município para as 'Jornadas de Reabilitação Urbana', evento que decorreu entre os dias 30 e 31 de Maio de 2016, em Viana do Castelo, com o intuito de debater e divulgar alguns trabalhos de reabilitação que se desenvolveram no centro histórico de Viana do Castelo.



Fig. 40 – Panfleto informativo das obras de reabilitação a visitar durante as “Jornadas de Reabilitação Urbana”, decorridas entre 30 e 31 de Maio de 2016, em Viana do Castelo

Neste âmbito, o município teria selecionado cinco casos de reabilitação como exemplo, para que durante as jornadas pudessem ser visitados pelos participantes. Tendo o município considerado as obras enquanto exemplos de reabilitação, considerou-se pertinente verificar se alguma das obras se enquadravam nos critérios de seleção.

Desta forma, os casos de estudo teriam de responder aos seguintes critérios de seleção:

- 1) Localização: edifícios localizados no Centro Histórico de Viana do Castelo, pela facilidade de acesso ao local;
- 2) Data de realização da intervenção: ações de intervenção realizadas após a vigência do PPCHVC, entre 2002 e 2016;
- 3) Tipologia Arquitetónica: intervenções realizadas em edifícios antigos de tipologia habitacional, construídos entre o séc. XVII e meados do séc. XX;
- 4) Classe de Intervenção: ações de intervenção realizadas em imóveis de classe 2, segundo o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo;
- 5) Grau de Intervenção: ações de intervenção consideradas enquanto ação de 'reabilitação', como sendo um dos graus de intervenção autorizados pelo Plano de Pormenor.

Uma vez encontradas onze obras que cumpriam os critérios de seleção referidos anteriormente e com vista a aprofundar o conhecimento acerca desses mesmos casos de estudo e ainda, sendo o contacto com o arquiteto fundamental para recolher informações que permitissem dar continuidade à pesquisa, foram contactados os autores das obras. Porém, nem todos os arquitetos se mostraram disponíveis em colaborar, sendo a autoria um dos critérios de seleção utilizados e que ditou os casos de estudo a estudar. Por este motivo, houve a necessidade de criar um sexto critério de seleção:

- 6) Autoria: seleção de obras cuja possibilidade de contacto com os arquitetos seja possível estabelecer.

Desta forma, dos arquitetos que foram contactados, apenas seis se mostraram disponíveis em colaborar, o que indicava apenas sete casos de estudo, visto que duas das intervenções obtidas pertenciam ao mesmo arquiteto. Porém, este número revelou-se insuficiente, o que levou a questionar aos autores das restantes obras, se também tinham outras obras realizadas neste contexto específico e que também considerassem enquanto obra de reabilitação. Contudo, este seria o primeiro ponto de partida, visto que posteriormente era necessário verificar, face aos restantes critérios de seleção definidos, se as obras poderiam ser utilizadas enquanto casos de estudo para esta investigação.

Acrescenta-se ainda, que além do contacto presencial com o arquiteto, eram solicitados os seguintes elementos para análise individual de cada caso de estudo:

- 1) Memória descritiva;

- 2) Fotografias do existente, fase de execução e pós-intervenção;
- 3) Desenhos técnicos da proposta e vermelhos e amarelos (caso não fosse possível, plantas do existente);
- 4) Entrevista.

Desta forma, após o contacto com os respetivos arquitetos, verificou-se que uma das intervenções que teria obtido alvará enquanto obra de reabilitação, segundo o autor da mesma ainda não estava terminada e que, por esse motivo, não seria apropriado utilizá-la enquanto caso de estudo. Porém, sendo solicitado os elementos referidos anteriormente e perante os critérios de seleção que esta investigação tem por base, o arquiteto forneceu dados de uma outra obra da sua autoria que se enquadrou neste âmbito da investigação, visto que apesar de ter outras obras, o arquiteto não tinha os dados necessários que permitissem dar continuidade à pesquisa.

Quanto aos restantes arquitetos, apenas dois tinham outras obras realizadas neste contexto específico e que considerassem enquanto obra de 'reabilitação', extraíndo-se mais dois casos de estudo face aos que já se tinha encontrado.

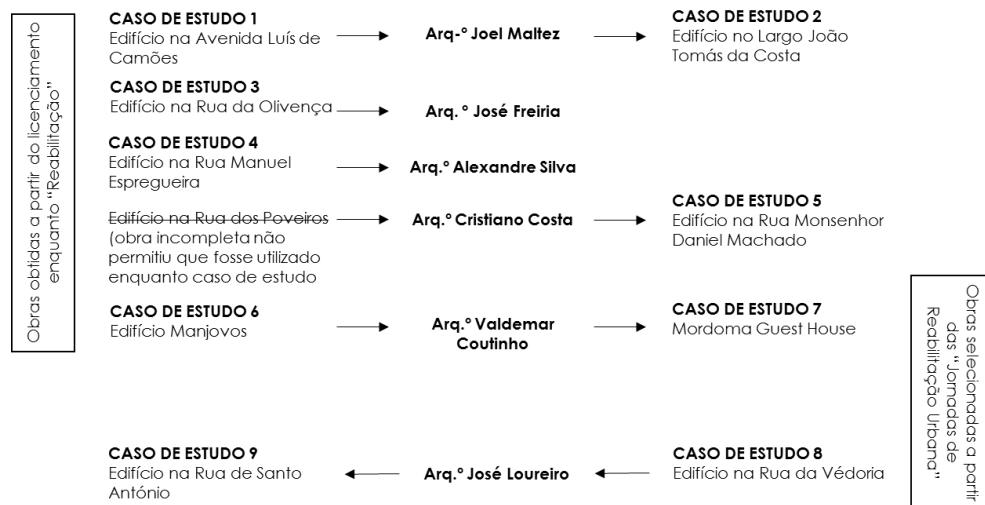


Fig. 41 – Caso de estudo obtidos

Desta forma, foi possível perfazer os nove casos de estudo que se tiveram em consideração para esta investigação, nomeadamente: Edifício na Avenida Luís de Camões e Edifício no Largo João Tomás da Costa, da autoria do Arq.º Joel Maltez; Edifício na Rua da Olivença, da autoria do Arq.º José Freiria; Edifício na Rua Manuel Espregueira, da autoria do Arq.º Alexandre Silva; Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado, da autoria do Arq.º Cristiano Costa; Edifício Manjovos e Mordoma Guest House, da autoria do Arq.º Valdemar Coutinho; e, por fim, Habitação na Rua da Védoria e

Habitação na Rua de Santo António, da autoria do Arq.º José Loureiro.



Fig. 42 – Planta com a área delimitada do centro histórico e localização dos nove casos de estudo

Para a análise de cada caso de estudo foi realizada uma ficha de coleta de dados, com vista a analisar o estado da pré-existência, a intervenção e o programa, devidamente acompanhado por fotografias das diferentes fases da obra, bem como desenhos da proposta. A ficha de coleta de dados foi então elaborada com base nos elementos fornecidos pelo autor da obra (nomeadamente: memória descritiva; fotografias do existente, fase de execução e pós-intervenção; desenhos técnicos da proposta e vermelhos e amarelos) e com base na entrevista informal resultado do contacto presencial com o arquiteto.

Após o preenchimento da ficha de coleta de dados, procedeu-se à análise individual de cada caso de estudo, onde se elaborou e preencheu uma tabela de análise individual (com indicadores que tiveram por base o regulamento do PPCHVC e a fundamentação teórica) e se analisou os elementos obtidos a partir dos autores da obra (vermelhos e amarelos, memórias descritivas e entrevistas). Nas entrevistas aos arquitetos foram colocadas questões de modo a entender o que os arquitetos consideram acerca do tema da reabilitação e como reconhecem o grau de intervenção na obra específica. As entrevistas realizadas encontram-se disponíveis na íntegra em Anexo B desta dissertação.

A tabela de análise individual foi executada segundo as quatro categorias de análise obtidas - função, sistema construtivo/ estrutural, materiais e tipologia/arquitetura -, conforme foi mencionado no capítulo 1 (ponto 1.2.3. Categorias de Análise) e através de indicadores também obtidos a partir da fundamentação teórica e

do regulamento do PPCHVC, com ações associadas que se pretende verificar em cada intervenção.

No que diz respeito à categoria analítica **FUNÇÃO**, entre os autores abordados na revisão da literatura, Feilden e Jokilehto referem o seguinte: “the closer the new use of the rehabilitated building [1.1.] is to its original use [A], the less the work will cost and the better is for the urban plan as a whole” (1998, p.90). Considerando a utilização do edifício, o regulamento do plano de pormenor indica que o posicionamento a ter, relativamente a estes edifícios, é o seguinte: “Artigo 11.º utilização dos edifícios [1.1.] 1 — O piso térreo dos edifícios destina-se preferencialmente a comércio, serviços e outras actividades compatíveis [B] com a função dominante. 2 — Os pisos superiores destinam-se a utilização residencial [C] numa proporção mínima de dois terços da área de construção” (Declaração n.º 248/2002, p. 13633). A partir do referido, foram estabelecidos os indicadores e as respetivas decisões a verificar de cada intervenção, que se apresentam na tabela que se segue:

Indicadores	
1.1. Utilização do Edifício	[A] Mantém uso original
	[B] Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras actividades compatíveis
	[C] Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial

Fig. 43 – Tabela de indicadores (categoria: utilização do edifício)

No que diz respeito à categoria analítica **SISTEMAS CONSTRUTIVOS/ ESTRUTURAIS**, no sentido em que “a reabilitação pretende manter os materiais e estruturas existentes recuperando-as e reforçando-as [D/J], para se manter os detalhes de época, aliando a introdução de novos elementos [K] capazes de satisfazer e adaptar o edifício às necessidades contemporâneas de habitação” (Antunes, 2015a, p. 63), mas também considerando o referido por Appleton, que se passa a citar de seguida, criaram-se alguns itens a verificar face aos futuros aspetos a analisar.

O conhecimento das técnicas de construção tradicionais [K] tem de ser encarado segundo dois princípios essenciais: é necessário conhecer o objeto de uma intervenção antes de estudar e realizar essa intervenção, de modo a adequar os materiais e métodos a aplicar [K] às características desse

objeto. Em segundo lugar, o conhecimento das técnicas tradicionais interessa, na medida em que essas mesmas técnicas serão, com frequência, as soluções mais recomendáveis para as intervenções. (Appleton, 2003, p. 4)

Neste seguimento, no caso específico de Viana do Castelo teria se verificado que “um número significativo de edifícios apresenta um sistema construtivo designado habitualmente como “tradicional”, comum nas construções erigidas entre os séculos XVII e XIX, caracterizado por fachadas e paredes **[D]** de meiação em granito, geralmente de aparelho pobre, constituído por pedras irregulares” (CMVC, 2016b, p. 37). No entanto, “projectos designados de “reabilitação” são na realidade projectos de reconstrução integral do interior (construção nova), mantendo unicamente as paredes exteriores resistentes **[2.1.]**, mas só uma reabilitação adaptativa e pouco intrusiva pode conduzir a um resultado equilibrado” (Freitas, 2012, p. 24).

A nível das coberturas, o regulamento do plano de pormenor considera o seguinte:

Artigo 28.º Coberturas **[2.2.]** 1 — As coberturas só podem ter as vertentes indispensáveis à função que desempenham, com um mínimo de duas águas vertentes **[F]**. 2 — Nos casos em que se mantiver o sistema construtivo tradicional **[G]**, as coberturas devem obedecer às mesmas regras construtivas. 3 — As coberturas são revestidas com elementos cerâmicos à cor natural **[H]**. Artigo 29.º Beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas 1 — Os beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas são mantidos como solução de remate **[I]** e, nos casos de ampliação dos edifícios, devem manter-se à cota primitiva. (...) Artigo 30.º Caleiras, rufos, vedações e tubos de queda 1 — As caleiras, rufos e vedações devem ser em chapa



de zinco ou cobre [L], bem como as saídas e emboques aos tubos de queda. (Declaração n.º 248/2002, p. 13634)

No sentido em que “o sistema estrutural destes edificad os é caracterizado por paredes de meação [2.1.] (...) que suporta toda a estrutura interior [2.3.] e a cobertura [2.2.] em madeira” (Arieira, 2009, p. 35) o plano de pormenor acrescenta o seguinte: “Artigo 12.º sistema construtivo (...) 2 — Nos edifícios da classe 2 as obras deverão obedecer aos sistemas estruturais primitivos [M], admitindo-se contudo outros sistemas quando para isso haja justificação devidamente fundamentada através de um relatório com a situação existente” (Declaração n.º 248/2002, p. 13633).

Consideram-se ainda “elementos secundários de que se salientam, pela sua importância, as paredes de compartimentação, os revestimentos de piso, tecto e cobertura, a caixilharia exterior [2.1.1.] e interior [2.2.1.]” (Appleton, 2003, p. 12). No que diz respeito às caixilharias, o regulamento do plano de pormenor considera “Artigo 18.º Caixilharias [2.1.1.] 1 — As caixilharias são em madeira pintada [N] (...) 2 — Nos vãos de entrada e nas montras admite-se apenas o uso da madeira ou metal [N]” (Declaração n.º 248/2002, p. 13634).

A partir do referido, apresenta-se a seguinte tabela com os indicadores e as respetivas decisões a verificar de cada intervenção:

## 2. Categoria Analítica: Sistema construtivo/ estrutural

Indicadores	
<b>1.1. Utilização do Edifício</b>	Mantém uso original Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial
<b>2.1. Paredes Exteriores</b>	[D] Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes
<b>2.2. Cobertura</b>	[F] Utiliza no mínimo duas águas [G] Mantém sistema construtivo tradicional [H] Mantém revestimento cerâmico à cor natural [I] Mantém beiradas, cornijas, platibandas, góteiras e gárgulas como solução de remate [J] Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados [K] Introduce elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais [L] Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre
<b>2.3. Estrutura Interior</b>	[M] Utiliza sistemas estruturais primitivos [J] Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados [K] Introduce elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais
<b>2.4.1. Caixilharias Exteriores</b>	[N] Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original [J] Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados [K] Introduce elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>2.4.2. Caixilharias Interiores</b>	[N] Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original [J] Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados [K] Introduce elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais

Fig. 44 – Tabela de indicadores (categoria: sistema construtivo/ estrutural)

No que diz respeito à categoria analítica **MATERIAIS**, onde se pretendia verificar os materiais utilizados a nível dos revestimentos e acabamentos utilizados, ter-se-ia verificado que os edifícios do centro histórico de Viana do Castelo, geralmente utilizam “revestimento da cobertura em telhas cerâmicas e das paredes interiores e das fachadas **[3.1.]** em reboco **[O]**, embora também se registem alguns edifícios revestidos a azulejo na fachada principal **[P]**” (CMVC, 2016b, p. 37).

Desta forma, o plano de pormenor regulamenta também o seguinte:

Artigo 20.º Acabamentos e revestimentos 1 — Sem prejuízo do disposto nos n.º 2 a 4, os acabamentos dos panos de fachada são em reboco pintado a tinta não texturada **[O]**. (...) 3 — Devem ser preservados os azulejos compatíveis com a época dos respectivos imóveis **[P]**. (...) Artigo 24.º Cores 1 — As superfícies rebocadas são pintadas a branco ou nas cores preexistentes **[Q]**. 2 — Serão ainda admitidas as cores constantes da paleta a fornecer pela Câmara Municipal **[Q]**.  
(Declaração n.º 248/2002, p. 13634)

De acordo com Arieira, sobre a estrutura interior “assenta o soalho em sentido perpendicular às vigas, ou seja, paralelo aos tarugos, num combinado de macho e fêmea” (2009, p. 35), onde os revestimentos de piso **[3.2.]** representam um dos elementos secundários de importância para estes edifícios segundo Appleton (2003), conforme já citado anteriormente, assim como as paredes de compartimentação **[4.2.]**, geralmente executadas com tabiques em taipa de fasquio.

A partir do referido, apresenta-se a tabela que se segue, com os indicadores e as respetivas decisões a verificar de cada intervenção.

### 3. Categoria Analítica: Materiais

	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>2.4.2. Caixilharias Interiores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>3.1. Revestimento das Fachadas</b>	[O] Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor [Q] preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel [P]
	[J] Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados
	[K] Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>3.2. Revestimento de piso</b>	[J] Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados
	[K] Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>4.1.1. Vãos Exteriores</b>	Mantém dimensão e organização dos vãos
	Repõe métricas primitivas
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior
	Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo
<b>4.1.2. Vãos Interiores</b>	Repõe métricas primitivas
<b>4.2</b>	Mantém dimensão e organização preexistente
<b>Compartimentação Interior</b>	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>4.3. Escadas Interiores</b>	Mantém dimensão e organização preexistente
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais

Fig. 45 – Tabela de indicadores (categoria: materiais)

No que diz respeito à categoria analítica **TIPOLOGIA/ARQUITETURA**, pretende-se verificar se as intervenções respeitam as principais características arquitetónicas do edificado em questão, para além dos aspetos relacionados com a função, com os sistemas construtivos e com os materiais, já que se pretende analisar esses aspetos através das categorias anteriores.

Do ponto de vista da métrica, do desenho, da organização e outros aspetos que sejam importantes para manter a autenticidade do edifício para as gerações futuras, pretende-se analisar como a intervenção se verifica a nível dos vãos, do desenho das caixilharias, da compartimentação interior e das escadas.

Desta forma, acerca dos vãos, o regulamento do plano de pormenor regulamenta o seguinte:

- Artigo 15.º Vãos **[4.1.1.]** 1 — Nas intervenções sobre as fachadas dos actuais edifícios devem ser preservadas a dimensão e a organização dos vãos **[R]**. 2 — Nos edifícios integrados nas classes 2 e 3 devem ser progressivamente repostas as métricas primitivas **[S]** ao nível do piso térreo. (...)
- Artigo 19.º Estores e portadas 1 — São proibidos as portadas exteriores e os estores exteriores ou com caixa exterior **[T]**. 2 —

São proibidas as grades exteriores [U], excepto quando fizerem parte do desenho primitivo dos edifícios. (Declaração n.º 248/2002, p. 13634)

Acerca da compartimentação das habitações urbanas, Trindade refere que “é nos tombos e crónicas que conseguimos apreender, ainda que só muito parcialmente, a compartimentação [4.2.] da casa, as funções que lhes estavam adstritas, o nível de conforto que proporcionava.” (Trindade, p. 67). Arieira acrescenta que “no que concerne à organização dos interiores [V], em geral estes dividem-se em dois ou mais pisos que, comumente são independentes. Uma escada [4.3.], próxima da porta da entrada, ascende, às várias divisões da casa, sendo iluminada por uma claraboia” (2009, p. 35).

**4. Categoria Analítica: Tipologia/ Arquitetura**

2.3. Estrutura Interior	Utiliza sistemas estruturais primitivos Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
2.4.2. Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
3.2. Revestimento de piso	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais
4.1.1. Vãos Exteriores [R]	Mantém dimensão e organização dos vãos [S] Repõe métricas primitivas [T] Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior [U] Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo
4.1.2. Vãos Interiores [S]	Repõe métricas primitivas
4.2. Compartimentação Interior [V]	Mantém dimensão e organização preexistente [J] Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados [K] Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
4.3. Escadas Interiores [V]	Mantém dimensão e organização preexistente [J] Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados [K] Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais

Fig. 46 – Tabela de indicadores (categoria: tipologia/arquitetura)

## 5.2. Apresentação e Análise dos Casos de Estudo

Neste subcapítulo, expõem-se os casos de estudo, através das fichas de coleta de dados e que permitem desenvolver as análises que se apresentam de seguida.

1

**Edifício na Avenida  
Luís de Camões**Autoria do Projeto  
de Arquitetura:● **Joel Pereira Maltez**

Fig. 47 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000

**Localização** Avenida de Luís de  
Camões

(Tardoz: Rua dos Caleiros)

**Quarteirão** 10**Lote** 17**Época de construção** XVIII**Classe** 2**Valor patrimonial** Imóvel de Interesse  
Municipal**Características -  
particulares****Uso(s) de origem** Comércio, Armazém e  
Habitação**N.º de pisos** 3 + Recuado**N.º de fogos****Estado de  
conservação do  
edifício antes da  
Intervenção** Em elevado estado de  
degradação e bastante  
alterado por intervenções  
anteriores**Uso atual** Comércio, Armazém e  
Habitação**Grau de intervenção  
segundo o autor** Reabilitação**Observações** -

Fig. 48 - Fachada Principal



## Pré-Existência



Fig. 49 - Fachada principal

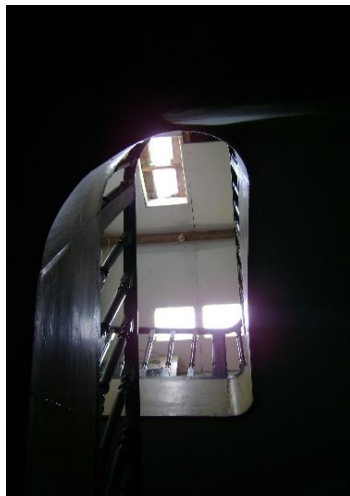


Fig. 50 - Escadas interiores



Fig. 51 - Estrutura do pavimento



Fig. 52 - Vigamento e estrutura de pisos



Fig. 53 - Estrutura de cobertura



Fig. 54 - Piso térreo

Fig. 55 - 1º Piso

Fig. 56 - 2º Piso

Fig. 57 - 3º Piso

Fig. 58 - Cobertura



Fig. 59 - Alçado



Fig. 60 - Alçado

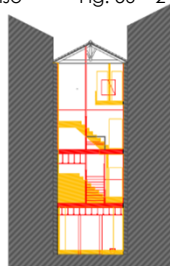


Fig. 61 - Corte AA'



Fig. 62 - Corte BB'

## Vermelhos e Amarelos

Esc.: 6 m



Proposta

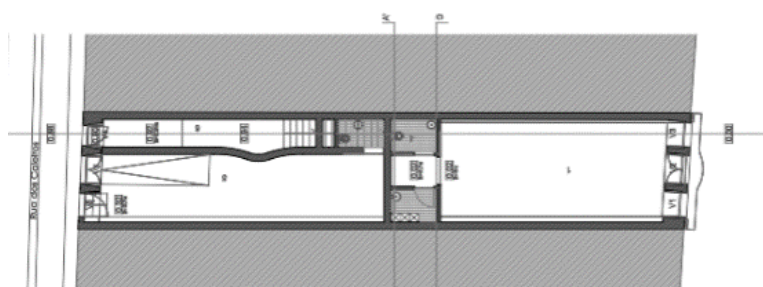


Fig. 63 – Piso térreo

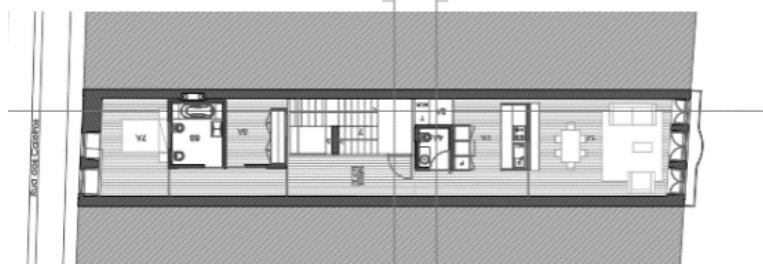


Fig. 64 – 1º Piso

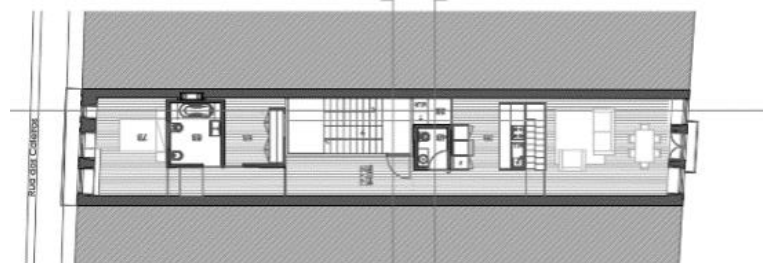


Fig. 65 – 2º Piso

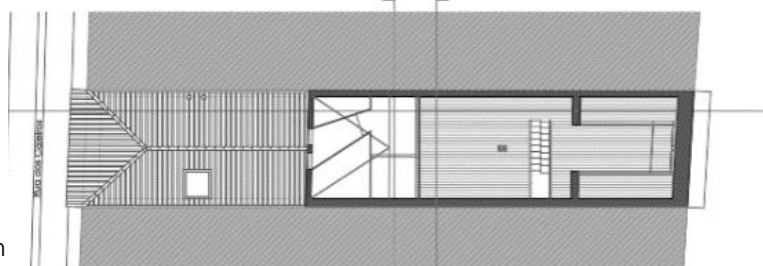


Fig. 66 – 3º Piso

Esc.: 3 m



Fig. 67 – Alçado



Fig. 68- Alçado

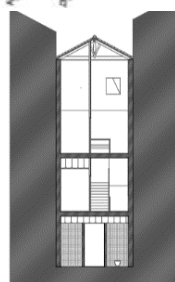


Fig. 69 – Corte AA'

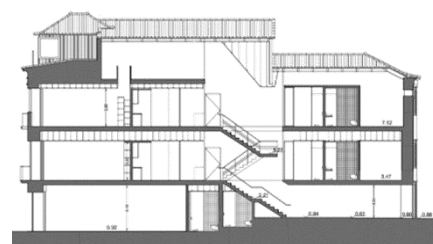


Fig. 70 – Corte BB'

Esc.: 6 m

Fase de Execução



Fig. 71 – Estrutura de piso



Fig. 72 – Estrutura de piso e pavimento em soalho





Fig. 73 – Estrutura de cobertura

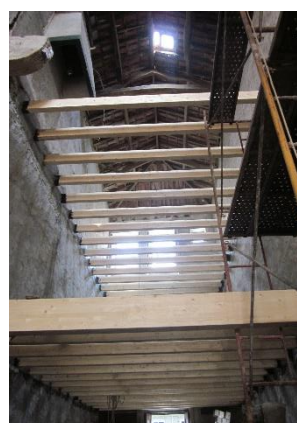


Fig. 74 – Estrutura de pisos



Fig. 75 – Fachada principal



Fig. 76 – Recuado



Fig. 77 – 2º Piso - Cozinha

## Pós-Intervenção

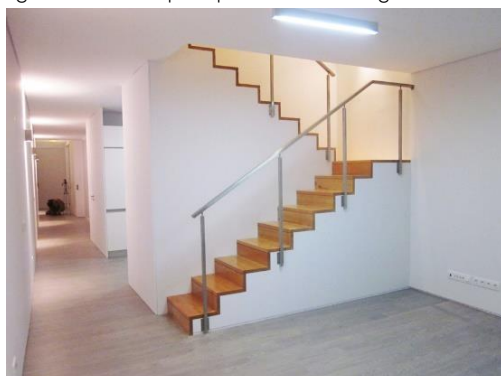


Fig. 78 – Escadas interiores para aceder ao recuado

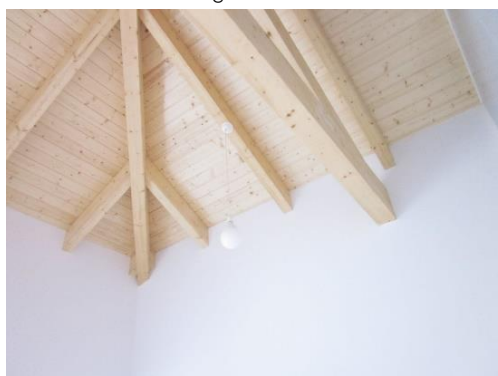


Fig. 79 – Estrutura de cobertura



Fig. 80 – 2º Piso - Sala



Fig. 81 – Corredor



**Autoria do Projeto de Arquitetura**

Joel Pereira Maltez

**Data de Intervenção**

2010-2013

**Justificação para a Intervenção**

O principal motivo que incentivou a intervenção foi o seu elevado estado de degradação e a necessidade de adequar a distribuição espacial interior e respetivos usos.

**Pré-Existência**

O caso de estudo situa-se na Avenida Luís de Camões, edifício que se encontra dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo e integra a frente ribeirinha, com tardo voltado para a Rua dos Caleiros. Trata-se de um edifício composto por um espaço comercial a nível do piso térreo, vários espaços de armazém e uma unidade habitacional.

Conforme foi encontrado, este edifício encontrava-se mau estado de conservação, tendo sido sujeito a várias intervenções anteriores a esta que alteraram a sua disposição interior e a fachada, descaracterizando o edifício (Maltez, 2011). O edifício era constituído por paredes autoportantes de pedra, sobre as quais se apoiava a estrutura de pisos e de cobertura, em madeira. As paredes divisórias utilizavam a taipa de fasquio e alguns tetos existentes em estuque à base de cal sobre fasquiado de madeira apresentavam desenhos e elementos decorativos, porém bastante deteriorados.

**Programa**

A nível do programa a proposta contempla, a nível do piso térreo, a execução de um espaço para ocupação de um estabelecimento comercial (voltado para a Avenida Luís de Camões) e um espaço destinado a armazenamento (voltado para a Rua dos Caleiros), sendo o acesso dos espaços elaborado pelas respetivas ruas para os quais estão voltados. Os pisos superiores seriam destinados a habitação, desenvolvendo-se dois apartamentos de tipologia T1, pelos quais se acede pela fachada posterior (Rua dos Caleiros), que dá acesso a um corpo de escadas pelo qual se pode aceder aos distintos apartamentos, iluminado por uma claraboia que ilumina também o interior dos apartamentos (Maltez, 2011).

No 1º piso localiza-se um dos apartamentos T1, com os espaços mais comuns voltados para a Avenida Luís de Camões, como é o caso da sala, da cozinha, de uma instalação sanitária de serviço e de uma lavandaria; e do outro lado, voltado para a Rua dos Caleiros, encontram-se os espaços de carácter mais privado, onde se encontra um quarto, uma instalação sanitária e um espaço de apoio/vestir.

O segundo apartamento ocupa os restantes pisos, desenvolvendo-se de forma semelhante ao anterior, com a exceção de que contém uma

escada de acesso ao piso recuado (3º piso), onde se encontra um espaço de arrumos (Maltez, 2011).

A intervenção manteve os aspetos construtivos originais, tendo a nível do exterior preservado todos os elementos de maior valor, propondo-se a reconversão em porta de um dos vãos do piso térreo da fachada de tardoz, para reposição da sua composição original (Maltez, 2011). As restantes caixilharias de madeira foram recuperadas, com exceção das caixilharias do piso térreo e da mansarda que foram substituídas por novas, também em madeira pintada, de forma a otimizar a sua função e segurança, mas mantendo de certa forma o seu desenho original. Também as guardas metálicas foram recuperadas e a mansarda reconstruída, embora restaurando os vãos preexistentes e utilizando como revestimento exterior chapa metálica ondulada e pintada, à semelhança do preexistente.

Utilizou-se o sistema construtivo primitivo, integralmente em madeira, para a estrutura entre pisos e para a estrutura da cobertura, substituindo as estruturas existentes que pelo seu estado de degradação não possibilitavam a sua preservação e também de forma a garantir e aumentar a capacidade de cargas dos pavimentos. As paredes divisórias foram executas em estruturas de gesso cartonado e para o teto falso também se utilizou o mesmo material. Para o revestimento dos pavimentos optou-se pelo soalho de madeira, à semelhança do existente, com exceção das áreas das instalações sanitárias, onde se utilizou revestimento cerâmico. Visto que a caixa de escadas é iluminada por uma claraboia, de modo a aproveitar essa luz natural para o interior dos apartamentos, em certos pontos foi utilizado PVC translúcido, de modo a aproveitar a luz e manter a privacidade dos espaços (J. Maltez, comunicação pessoal, 14 de Julho, 2016).

Neste caso em específico, os serviços municipalizados exigiam a existência de um local para a caixa de visita de gás no exterior (mesmo o cliente não fazendo intenção de usufruir dessa mesma instalação). Porém, o PPCHVC não autoriza a presença de elementos que induzam à alteração da fachada dos edifícios, o que levou a que se inviabilizasse uma das portas para colocar a caixa de visita de gás, bem como os contadores e as caixas de correio (J. Maltez, comunicação pessoal, 14 de Julho, 2016). Também o corredor do piso térreo que dá acesso à circulação vertical, de forma a cumprir as acessibilidades, apresenta uma ligeira curva num determinado momento, para que seja possível realizar uma manobra de rotação a 360°. Atualmente reside na habitação uma pessoa com mobilidade reduzida e a habitação consegue responder a todas as necessidades sem constrangimentos.

## Intervenção Prática

## Observações

		Indicadores	
1. FUNÇÃO	<b>1.1. Utilização do Edifício</b>	Mantém uso original	✓
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	<b>2.1. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
	<b>2.2. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
		Mantém sistema construtivo tradicional	✓
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓
	<b>2.3. Estrutura Interior</b>	Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	<b>2.4.1. Caixilharias Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓
		Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais	✓
	<b>2.4.2. Caixilharias Interiores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
3. MATERIAIS	<b>3.1. Revestimento das Fachadas</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	<b>3.2. Revestimento de piso</b>	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais	✓
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	<b>4.1.1. Vãos Exteriores</b>	Mantém dimensão e organização dos vãos	✓
		Repõe métricas primitivas	✓
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x
		Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x
	<b>4.1.2. Vãos Interiores</b>	Repõe métricas primitivas	x
	<b>4.2. Compartimentação Interior</b>	Mantém dimensão e organização preexistente	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais	✓
	<b>4.3. Escadas Interiores</b>	Mantém dimensão e organização preexistente	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓

Fig. 82 – Tabela de Análise Individual

✓ - Sim x - Não

**Análise Documental**

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

Quanto ao uso do edifício, a intervenção propõe um armazém e um estabelecimento comercial a nível do piso térreo e dois apartamentos nos pisos superiores, o que vai de encontro aos usos regulamentados pelo PPCHVC, contribuindo para dar continuidade às funções do centro histórico. Com base na memória descritiva, o documento faz referência ao mau estado de conservação da preexistência, mas também ao facto do edifício ter sido alvo de descaracterização da fachada e do interior, resultado de várias ações de alteração a que foi sujeito. Segundo os desenhos técnicos, é possível verificar que o edifício quando foi encontrado apresentava vários espaços destinados a armazém, o que descaracterizou o edifício, deixando de ter o seu uso original, visto que geralmente estas edificações se destinavam a habitação nos pisos superiores. Desta forma, a intervenção propõe repor e dar continuidade ao uso original e não àquele que existia antes da intervenção, respeitando o carácter do edifício.

Função (utilização do edifício)

Ao analisar os cortes de vermelhos e amarelos, verifica-se que os únicos elementos mantidos (sem alteração formal) são a nível das estruturas, ou seja, a nível das paredes autoportantes, estruturas entre pisos e de cobertura. Mas, relativamente à estrutura entre pisos e de cobertura, isto não significa que os mesmos não tenham sido substituídos, visto que como é possível verificar, através das fotografias do existente, as estruturas existentes não se encontravam em bom estado de conservação e, as fotografias da fase de execução, demonstram as estruturas novas embora utilizem com os mesmos sistemas construtivos. É ainda referido na memória descritiva, que para a reformulação da distribuição do programa, a intervenção propõe a demolição dos pisos interiores e a reconstrução da mansarda. No entanto, a intervenção mantém os aspetos construtivos originais na estrutura interior, cobertura e fachadas, mantendo os traços característicos das mesmas.

Sistema Construtivo/ Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior pisos caixilharias exteriores e interiores)

O mau estado de conservação do edifício proporcionou uma situação em que, sendo impossível recuperar as estruturas existentes, não deixava alternativa senão a sua substituição, visto que a própria estabilidade e qualidade das mesmas se encontrava comprometida

pelo seu estado de degradação. Porém, mesmo as estruturas tendo sido substituídas houve um esforço em preservar os aspetos construtivos originais, tendo-se utilizado as técnicas e materiais primitivos, que se consideraram como sendo os mais apropriados.

**Materiais** *(revestimentos exteriores e interiores)*

No que diz respeito aos materiais utilizados a nível de acabamentos, os revestimentos exteriores e interiores foram substituídos por elementos novos, embora se considere que estes sejam adequados visto que ou recorrem a técnicas e materiais tradicionais ou demonstram-se benéficos e adequados nas situações em que são aplicados.

Isto verifica-se a nível exterior, onde foi utilizado reboco pintado, à semelhança do existente e a nível interior, onde embora os pavimentos também tenham sido substituídos, foi utilizado soalho de madeira, o que corresponde a técnicas e materiais tradicionais.

Acerca dos pavimentos, verifica-se apenas uma exceção nas áreas das instalações sanitárias, que pela presença de água e humidades, foi utilizado revestimento cerâmico. Pela natureza dos espaços e para uma maior estanquidade e durabilidade dos materiais, considera-se uma solução adequada. Para as divisórias interiores e revestimento de paredes e tetos foram utilizadas estruturas em gesso cartonado, substituindo os usuais tabiques em taipa de fasquio. No entanto, considera-se uma solução que se adequa visto que além de reversível, é um material leve e compatível, que produz poucas cargas na estrutura.

**Tipologia/ Arquitetura** *(vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores)*

A partir dos desenhos das fachadas de vermelhos e amarelos, verifica-se que, com a exceção dos vãos no piso térreo e do piso recuado, não se verifica mais nenhuma alteração da fachada. Mesmo ao nível dos vãos, as alterações que se verificam são sobretudo a nível do desenho da caixilharia, sendo referido na memória descritiva, a proposta de alteração das caixilharias (nomeadamente V1, V2, V3, V4, V5 e V6) para uma melhor adequação da sua função e segurança, sendo as mesmas executadas em madeira. Os vãos referidos dizem respeito às caixilharias que se apresentam nos alçados de vermelhos e amarelos como a demolir e a construir. Também é referido no documento a proposta de reconversão em porta de um vão, para reposição da composição original. Embora se verifique a substituição das caixilharias, a nível do desenho a intervenção procurou manter os seus traços característicos, respeitando tanto o desenho primitivo das caixilharias e repondo as métricas primitivas dos vãos.

A nível da cor, a intervenção responde ao regulamento pelo regulamento do PPCHVC, utilizando tinta não texturada de cor branca.

O Arquiteto Joel Maltez (comunicação pessoal, 14 de Julho, 2016) referiu que um dos grandes desafios e confrontos da reabilitação se prende com a legislação, visto que obriga ao cumprimento de várias normas, impondo determinadas alturas, determinadas dimensões dos espaços (exigindo que sejam ventilados e iluminados), impondo também resposta às acessibilidades, entre outras; o que impossibilita, por um lado, a preservação da maioria das organizações espaciais destes edifícios e indica, por outro, que os padrões de conforto atuais são incompatíveis com as pré-existências. Analisando as plantas de vermelhos e amarelos verifica-se que, no que diz respeito à dimensão e organização espacial do edifício, não foi mantido rigorosamente nada, tendo sido demolidas todas as divisões existentes e, inclusivamente, a escada, para dar lugar a uma nova configuração espacial.

A memória descritiva faz ainda menção a um aspeto pertinente que pode ter impacto no respeito pela arquitetura e pelas fachadas destes edifícios. Já teria sido verificado, através do inventário, que a questão dos contadores e quadros de infraestruturas é um assunto que ainda gera algumas inconformidades, visto que o PPCHVC não autoriza a sua aplicação na fachada, mas por outro lado, os serviços municipalizados o exigem, surgindo inúmeras situações em que se colocam estes elementos nas fachadas de forma não ponderada.

A situação foi também referida em comunicação pessoal com o arquiteto, no sentido em que os serviços municipalizados exigiam a instalação de uma caixa de visita do gás no exterior, algo que vai contra o regulamentado pelo plano de pormenor, visto que não permite que se altere a fachada para a introdução destes elementos.



Fig. 83 - Porta inviabilizada

Para o efeito, a intervenção inviabilizou uma porta, sendo aí que se encontra a caixa de visita do gás (mesmo o edifício não fazendo utilização da instalação de gás, por ser tudo elétrico), as caixas de correio e os contadores.

Desta forma, o projetista conseguiu contornar a legislação e encontrar uma solução que não é dissonante para o edifício, integrando-se no mesmo e que responde, de certa forma, ao exigido pelos serviços municipalizados.

**Análise da Entrevista** Visto que se pretende avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas enquanto 'reabilitação', considerou-se pertinente a realização de uma entrevista ao arquiteto que realizou a obra, de forma a entender o motivo que levou o mesmo a considerar esta obra enquanto tal.

**Função** No sentido em que o arquiteto Joel Maltez considera a reabilitação como uma ação de intervenção bastante abrangente, visto que pode passar apenas por limpar a imagem de um edifício, trazendo de volta a sua identidade ou por dar-lhe um novo uso, uma nova identidade ou até uma nova dimensão, o arquiteto considerou esta obra enquanto uma reabilitação, visto que readapta o edifício a uma nova realidade, mantendo o seu uso, enquanto habitação.

**Sistema Construtivo/ Estrutural** Neste âmbito, justifica a dimensão da intervenção pelo estado de degradação do edifício e pela necessidade de responder ao pedido do cliente, sempre no sentido de tentar preservar os valores deste edificado, mas também corrigindo, adaptando e melhorando alguns aspetos. Justifica também as decisões tomadas pela exigência do cumprimento dos regulamentos, não só municipais, mas também a nível térmico, acústico e das acessibilidades, que se demonstram ser, por vezes, incompatíveis com o existente e um dos principais confrontos da reabilitação, onde com base no referido, se tenta adaptar o antigo ao moderno.

**Materiais**

**Tipologia/ Arquitetura**

**Resultados** A partir do referido até ao momento, considera-se que a nível da **função** a intervenção respeita o carácter do edifício, repondo a sua função original (com comércio e habitação), sendo perceptível que um edifício quando é intervencionado pode já ter sido sujeito a várias alterações, que não só o alteram e descaracterizam, como podem comprometer a perceptibilidade dos seus valores e do que é efetivamente original. Desta forma, considera-se que a intervenção foi positiva, visto que tornou novamente apto o edifício para os seus usos originais, respondendo também ao regulamentado pelo PPCHVC.

No que diz respeito aos **sistemas construtivos e estruturais** adotados, embora tenham sido substituídas as estruturas entre pisos e de cobertura existentes, as novas estruturas utilizam e dão continuidade às técnicas e aos sistemas construtivos e materiais tradicionais, no sentido em que o estado de degradação do edifício se demonstrou decisivo, justificando a dimensão da intervenção.

A nível dos **materiais**, verificam-se duas situações em que se utilizam tanto materiais tradicionais como materiais novos, mas que se revelam compatíveis e adequados às situações em que são aplicados.

A nível do respeito pela **tipologia e arquitetura**, verifica-se que no geral, a intervenção respeita os principais valores deste edificado. Verifica-se um esforço em utilizar materiais e sistemas construtivos tradicionais e também em repor e manter métricas e o desenho primitivo. As principais alterações verificam-se a nível da compartimentação interior, que difere da preexistente, verificando-se também que não houve um esforço em manter a organização preexistente das escadas interiores. Contudo, é possível entender que a legislação se demonstra como um dos principais desafios e confrontos da reabilitação a nível da prática projetual e que, em prol de conceder condições de habitabilidade aos edifícios, determina muitas das vezes a forma como os projetos se desenvolvem e induze a várias alterações.

Também nem sempre o que se encontra na pré-existência responde na perfeição a todas as suas funções e que, por isso, existem alterações que se tornam essenciais para adaptar o edificado aos modos de vida contemporâneos.

Pelo referido, verifica-se que a intervenção se baseia numa reconstrução integral do interior. No entanto, no âmbito legislativo e também segundo alguns autores, nomeadamente González-Varas (2005), permite-se que a reabilitação integre operações de demolição parcial e de reconstrução, podendo por isso enquadrar-se enquanto uma ação de reabilitação. Contudo a intervenção implicou alterações significativas, visto que os únicos elementos que efetivamente foram mantidos da preexistência foram as paredes portantes. No entanto, verifica-se que foi dada continuidade às técnicas e materiais tradicionais, tendo as estruturas sido substituídas por novas com características similares.



## 2.

**Edifício no Largo João Tomás da Costa**

Autoria do Projeto de Arquitetura:  
**Joel Pereira Maltez**



Fig. 84- Mapa de Localização - Esc.: 1 / 5000

**Localização** Avenida de Luís de Camões  
(Tardoz: Rua dos Caleiros)

**Quarteirão** 10

**Lote** 22 e 26

**Época de construção** XVIII

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Interesse Municipal

**Características particulares** -

**Uso(s) de origem** Habitação e Comércio

**N.º de pisos** 3 + Recuado

**N.º de fogos** 2

**Estado de conservação do edifício antes da intervenção** Em elevado estado de degradação e devoluto, com exceção do piso térreo

**Uso atual** Habitação e Comércio

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação

**Observações** -



Fig. 85 - Fachada Principal

## Pré-Existência



Fig. 86 - Fachada principal



Fig. 87 - Acesso aos pisos superiores



Fig. 88 - Escadas interiores



Fig. 89 - Claraboia



Fig. 90 - Sala



Fig. 91 - Estrutura de cobertura

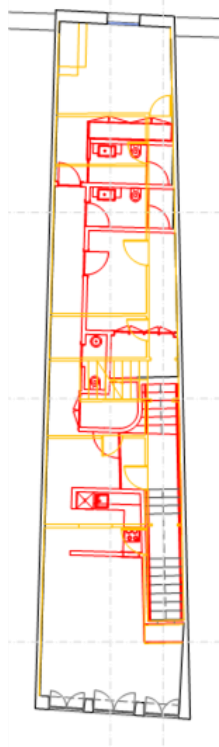


Fig. 92 - Planta piso 1

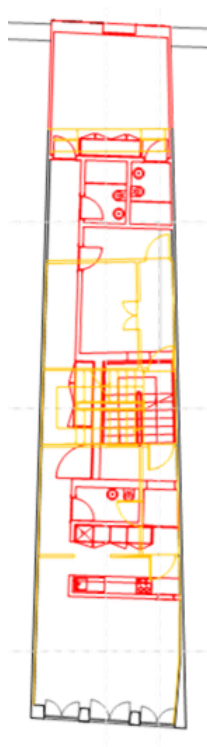


Fig. 93 - Planta piso 2

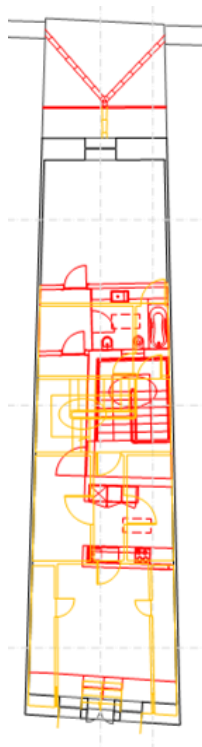


Fig. 94 - Planta piso 3

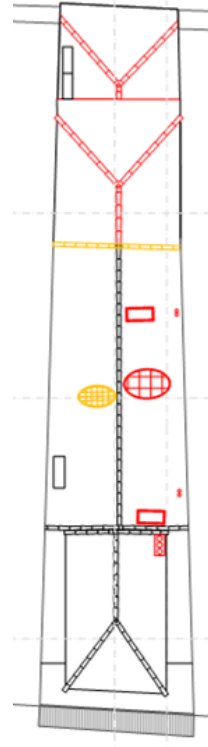



Fig. 95 - Planta cobertura

## Vermelhos e Amarelos

Esc.: 3 m 

Esc.: 3 m



Fig. 96 – Alçado principal

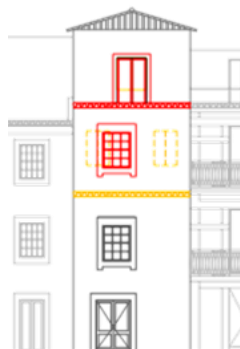


Fig. 97- Alçado posterior

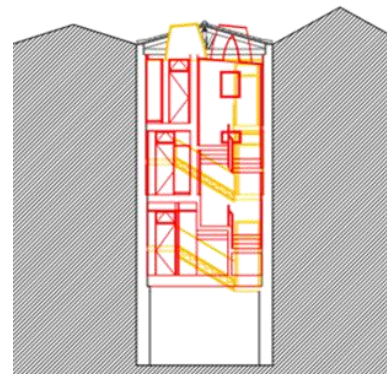


Fig. 98 – Corte 5-6

## Proposta

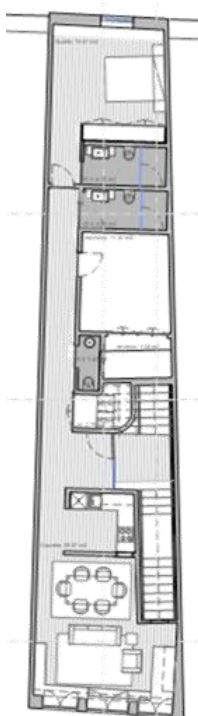


Fig. 99 – Planta piso 1

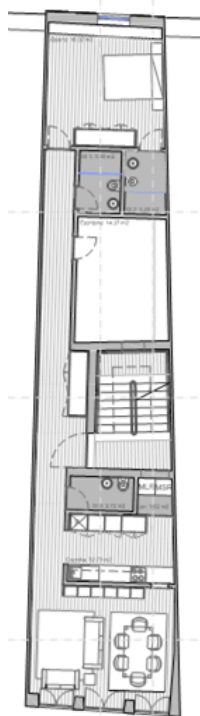


Fig. 100- Planta piso 2

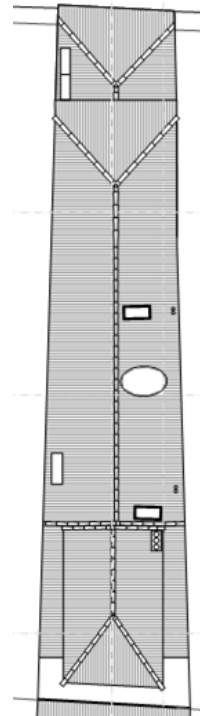


Fig. 101 – Planta piso 3

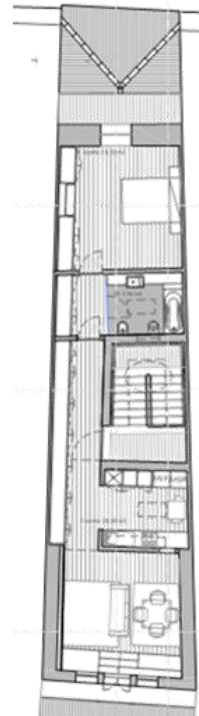


Fig. 102 – Planta cobertura

Esc.: 3 m



Fig. 103 – Alçado principal

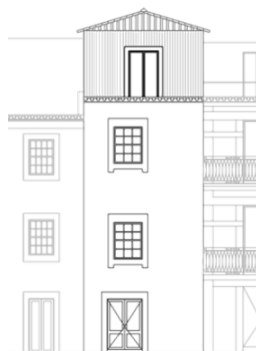


Fig. 104- Alçado posterior

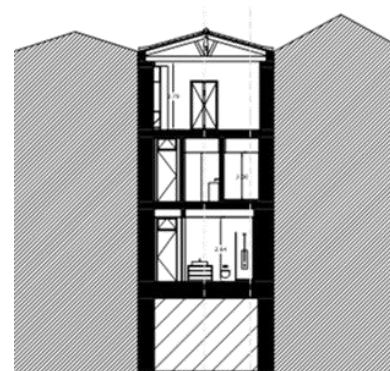


Fig. 105 – Corte 9-10



## Fase de Execução



Fig. 106 – Estrutura de pisos



Fig. 107 – Demolição interior



Fig. 108 - Revestimentos

## Pós-Intervenção



Fig. 109 – Fachada principal



Fig. 110 – Fachada posterior



Fig. 111 – Remate do recuado



Fig. 112 – Vão (quarto do 1º piso)

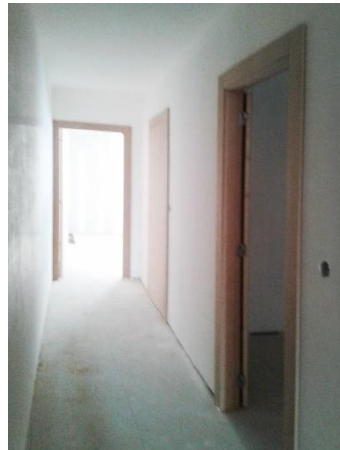


Fig. 113 – Corredor (2º piso)

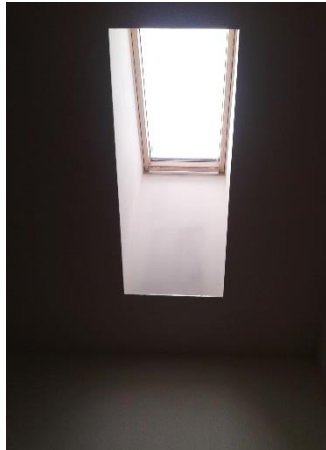


Fig. 114 – Claraboia (escadas)



Fig. 115 – Sala (1º andar)



Fig. 116 – Sala (piso recuado)

**Autoria do Projeto de Arquitetura**

Joel Pereira Maltez

**Data de Intervenção**

2013-2016

**Justificação para a Intervenção**

A principal razão que motivou a intervenção foi o seu estado de degradação, derivado do edifício se encontrar devoluto há vários anos (com exceção do piso térreo).

**Pré-Existência**

O caso de estudo situa-se no Largo João Tomás da Costa, edifício que se encontra dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo e integra a frente ribeirinha, com tardo voltado para a Rua dos Caleiros. Trata-se de um edifício composto por um espaço comercial a nível do piso térreo, mais especificamente uma farmácia, sendo o restante edifício dedicado à habitação, embora sem utilização há vários anos.

Segundo o projetista “a não utilização dos pisos superiores deve-se em grande parte a uma desadequação da distribuição espacial e morfologia tipológica que não se coaduna com a vivência quotidiana atual” (Maltez, 2013, p.1), tendo derivado diversas patologias construtivas, o que resultou no mau estado de conservação em que se encontrava este edifício quando foi encontrado.

**Programa**

A nível de programa, a intervenção pretende principalmente “dotar a construção de condições de salubridade que permitam a sua ocupação; viabilizando economicamente o investimento a que o requerente agora se propõe” (Maltez, 2013, p. 1), sem interferir com o estabelecimento comercial existente e que continuou em funcionamento no rés-do-chão durante a intervenção.

De forma a responder ao referido anteriormente, a intervenção prevê a alteração a distribuição da compartimentação interior do edifício que se considerava inadequada perante os modos de vida contemporâneos, assim como a alteração da configuração do acesso vertical de modo a permitir a implantação de uma unidade habitacional de tipologia T1 por piso (Maltez, 2013). A proposta prevê ainda a ampliação do 2º piso, visando a alteração da fachada posterior voltada para a Rua dos Caleiros, conforme já previsto nos perfis do PPCHVC, de forma a alinhar com a fachada dos pisos inferiores (Maltez, 2013).

Os apartamentos desenvolvem-se de forma semelhante, com os espaços sociais orientados para a Avenida Luís de Camões e os espaços de cariz mais privado orientados para a Rua dos Caleiros (que é por si uma via com menos movimento). Desta forma, a sala e a

cozinha comunicam entre si e têm uma relação com os vãos exteriores, sendo que o acesso a cada apartamento acaba por demarcar esta dicotomia entre espaço privado e social (Maltez, 2013).

A nível do exterior, a maior alteração verifica-se a nível da fachada posterior, voltada para a Rua dos Caleiros, que fruto da ampliação do 2º piso, resultou no alinhamento da fachada deste piso com a dos pisos inferiores, conforme já estava previsto nos perfis do PPCHVC, utilizando os processos construtivos originais e recriando um vão à semelhança do existente no 1º piso (Maltez, 2013). O desenho original das restantes caixilharias foi mantido, embora tenham sido substituídas por caixilharias novas em madeira e vidro simples, dado o estado de degradação em que encontravam as existentes. Para obscurecimento total dos vãos foram executadas portadas interiores em MDF. As guardas metálicas existentes foram mantidas e recuperadas.

De forma a não interferir com o estabelecimento existente no piso térreo, foi criada uma laje ligeiramente acima da existente, que permitiu passar todas as infraestruturas necessárias (J. Maltez, comunicação pessoal, 14 de Julho de 2016). Para a estrutura dos pisos e da cobertura foi utilizada uma estrutura em madeira, adotando os sistemas construtivos primitivos, visto que os existentes apresentavam algumas patologias que impossibilitavam a sua recuperação. Tendo a caixa de escadas sido alterada de modo a permitir a execução de um apartamento por piso, isto induziu a uma alteração da localização da claraboia conforme existia, tendo esta sido demolida e localizada uma semelhante na caixa de escadas atual (Maltez, 2013). A distribuição da compartimentação interior foi alterada relativamente ao existente e as paredes interiores foram executadas com tabiques em gesso cartonado, tendo também sido o material utilizado para revestir paredes e tetos. Para os pavimentos utilizou-se o soalho de madeira, com exceção das instalações sanitárias em que se utilizou revestimento cerâmico.

Neste tipo de habitação era corrente encontrar portas interiores com bandeira de modo a promover a ventilação mesmo com as portas fechadas, já que o único meio de ventilação destas edificações era proveniente dos vãos que se encontram nas fachadas, sendo opção do projetista manter essa mesma particularidade, mas o cliente não partilhava da mesma intenção (J. Maltez, comunicação pessoal, 14 de Julho de 2016). Muitas vezes, a preservação ou não de determinados elementos não parte apenas do projetista, que embora o deva consciencializar e sensibilizar, o cliente acaba por ter a decisão final. Por vezes, também a sua disponibilidade financeira é uma condicionante para a reabilitação.

## Intervenção Prática

## Observações

		Indicadores						
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA				
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓					
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓					
2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA					
2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓						
	Mantém sistema construtivo tradicional	✓						
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓						
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓						
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓						
2.3. Estrutura Interior	Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓			4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA			
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
2.4.1 Caixilharias Exteriores	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓				4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA		
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
2.4.1 Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓		4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA				
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA					
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
3.2. Revestimentos de Piso	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x					4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
4.1.1. Vãos Exteriores	Mantém dimensão e organização dos vãos	✓						4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA
	Repõe métricas primitivas	✓						
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x						
	Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x						
4.1.2. Vãos Interiores	Mantém métricas primitivas	x			4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA			
4.2. Compartimentação Interior	Mantém dimensão e organização preexistente	x						
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						
4.3. Escadas Interiores	Mantém dimensão e organização preexistente	x				4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA		
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x						
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓						

Fig. 117 – Tabela de Análise Individual

✓ - Sim x - Não

**Análise Documental**

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

A intervenção acontece ao nível dos pisos superiores e mantém o uso original - função residencial, à semelhança do existente -, indo de encontro ao regulamentado pelo PPCHVC. Desta forma, visto que se trata dum edifício que se encontrava há vários anos devoluto nos pisos superiores, que se destinavam à habitação, sendo o piso térreo era o único em utilização, a intervenção demonstrou-se tanto necessária como benéfica para a própria utilização do edifício. Um edifício sem utilização é de difícil manutenção, tornando-se mais propício à degradação. Verificando-se que a intervenção pretendia criar as condições necessárias para manter em uso o edifício e dá continuidade ao uso original, considera-se que a intervenção respeita a função e o carácter do edifício.

Função (utilização do edifício)

É possível verificar, através das plantas de vermelhos e amarelos, que todas as paredes autoportantes foram mantidas, com a exceção de uma, que foi demolida para que fosse possível ampliar o segundo piso. Esta alteração induziu à alteração da fachada, que foi alinhada pela fachada dos pisos inferiores, o que levou à construção de novas paredes e da cobertura. Contudo, segundo os perfis do PPCHVC, esta alteração era permitida. De acordo com a memória descritiva, a construção da cobertura e das novas paredes segue o sistema construtivo tradicional.

Sistema Construtivo/  
Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior, pisos caixilharias exteriores e interiores)

Através do mesmo documento e como é possível verificar através das fotografias e dos vermelhos e amarelos, é proposta a reconstrução da estrutura dos pisos superiores e da cobertura. Porém, são utilizados os sistemas construtivos primitivos, fazendo uso de estruturas integralmente em madeira.

No que diz respeito às caixilharias exteriores, todas foram substituídas e executadas em madeira e vidro simples, embora não transpareça nos vermelhos e amarelos, visto que por manter a mesma forma são representados como elementos a manter. O arquiteto Joel Maltez (comunicação pessoal, 14 de Julho, 2016) acrescentou que era intenção do projeto manter as bandeiras das portas interiores, característica comum nestes edifícios (dado que os únicos pontos de iluminação natural e ventilação eram provenientes dos vãos das fachadas), mas o dono da obra não partilhava da mesma intenção.



Desta forma, quer a nível das paredes que foram construídas, da estrutura de cobertura, da estrutura entre pisos e as caixilharias, todos os elementos referidos foram alvo de reconstrução, embora se tenha dado continuidade às técnicas e sistemas construtivos tradicionais.

**Materiais** *(revestimentos exteriores e interiores)*

No que diz respeito aos materiais utilizados, a nível do exterior a parede de tardoiz foi rebocada e pintada com tinta não texturada, à semelhança do existente. A nível interior, verifica-se a utilização de gesso cartonado como material de revestimento de tetos e paredes, mas também na execução das paredes divisórias. Verifica-se também a utilização de revestimento cerâmico nas zonas de presença de água e soalho de madeira nas restantes áreas.

**Tipologia/ Arquitetura** *(vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores)*

Da alteração da fachada posterior referida anteriormente resulta a construção de um novo vão, com as mesmas características do existente no piso inferior, dando continuidade às métricas primitivas, mas também ao desenho da caixilharia. Através dos vermelhos e amarelos, verifica-se também a construção de um novo vão no piso recuado na fachada de tardoiz. Todas as restantes caixilharias reproduzem o desenho primitivo.

A nível da organização e dimensão espacial interior apenas se manteve a escada que faz a ligação entre o piso térreo e o 1º piso. Ainda assim, com as alterações que se podem verificar, nos restantes pisos a caixa de escadas desenvolve-se sensivelmente no mesmo local da pré-existente, embora num sentido diferente, mas com a mesma configuração em 'U'. No que diz respeito a este edifício e à generalidade dos edifícios do século XVIII-XX, a caixa de escadas geralmente era iluminada por uma claraboia, como era o caso. Contudo, a claraboia pré-existente deste edifício não foi mantida, visto que ao ter sido modificado o sentido das escadas, a claraboia preexistente não iria iluminar a nova caixa de escadas, o que levou a construir uma claraboia na caixa de escadas atual, de forma a manter esta particularidade. Para além desta, foram ainda construídas outras claraboias.

Tendo sido apontando pelo projetista na memória descritiva, que um dos principais motivos para a não utilização deste imóvel nos pisos superiores, se devia à desadequação da distribuição espacial e morfológica tipológica face à vivência quotidiana atual, justifica com o referido a alteração da distribuição da compartimentação interior e a ampliação já referida, de modo a dotar o edifício de condições de salubridade que permitam ocupação.

Visto que o caso de estudo 1 e 2 são do mesmo autor (Arq.º Joel Maltez), a entrevista foi analisada na ficha de coleta de dados do caso de estudo 1.

## Análise da Entrevista

A intervenção desenvolve-se numa forma semelhante ao caso de estudo 1, baseando-se numa reconstrução integral do interior, com ampliação do segundo piso. No entanto, a intervenção mantém a **função original**, destinando os pisos superiores à função habitacional, mantendo o carácter do edifício. No que diz respeito aos **sistemas construtivos e estruturais**, a intervenção utiliza as técnicas e materiais tradicionais para a execução das novas estruturas entre pisos e de cobertura, dando continuidade à cultura construtiva tradicional, embora não utilize os materiais existentes, justificado pelo seu estado de degradação. No que diz respeito aos **materiais** de revestimentos aplicados, denota-se a utilização de materiais tradicionais, mas também de materiais como gesso cartonado e revestimento cerâmico, cuja utilização se considera apropriada, visto que não compromete a preexistência. No que se designa ao respeito pela **tipologia e arquitetura**, verificam-se algumas alterações a nível da caixa de escadas, da disposição espacial e também a ampliação que acontece a nível do segundo piso, embora as alterações respeitem as características principais do edifício.

## Resultados

## 3.

**Edifício na Rua de Santo António**

Autoria do Projeto de Arquitetura:  
**José Freiria**



Fig. 118 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000

**Localização** Rua de Santo António, 13, 15, 17

**Quarteirão** 85

**Lote** 25

**Época de construção** Séc. XVII

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Valor Ambiental

**Características particulares** Edifício habitacional da década da 50

**Uso(s) de origem** Habitacional

**N.º de pisos** 2

**N.º de fogos** 2

**Estado de conservação do edifício antes da intervenção** Devoluto e com acentuado estado de degradação no interior e nas caixilharias

**Uso atual** Habitacional

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação de Edifício

**Observações** -



Fig. 119 – Fachada Principal

## Pré-Existência



Fig. 120 – Fachada Principal



Fig. 121 – Estrutura entre pisos



Fig. 122 – Vão interior



Fig. 123 – Degradação do teto e estrutura entre pisos



Fig. 124 – Degradação do teto e estrutura de



Fig. 125 – Vão exterior



Fig. 126 – Saguão



Fig. 127 – Degradação do reboco



Fig. 128 – Vãos exteriores



Fig. 129 – Fachada de tardoz



## Vermelhos e Amarelos

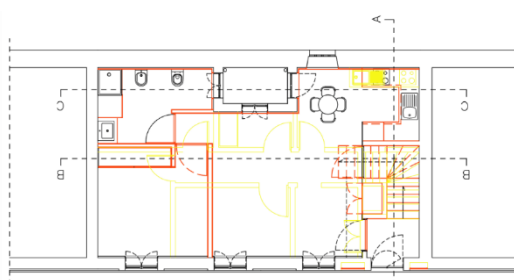


Fig. 130 – Planta Piso Térreo - Demolição/Construção

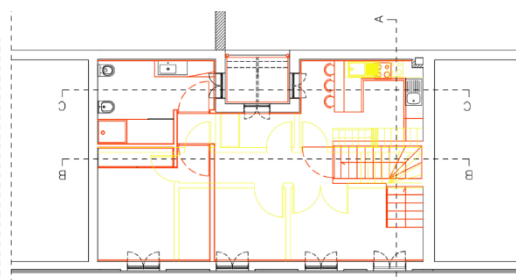


Fig. 131 – Planta Piso 1 - Demolição/Construção

Esc.: 3 m



Fig. 132 – Alçado Principal- Demolição/Construção



Fig. 133 – Corte - Demolição/Construção

## Proposta

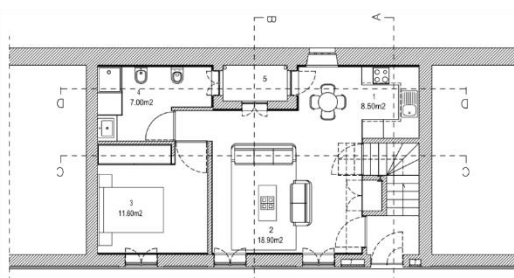


Fig. 134 – Planta Piso Térreo

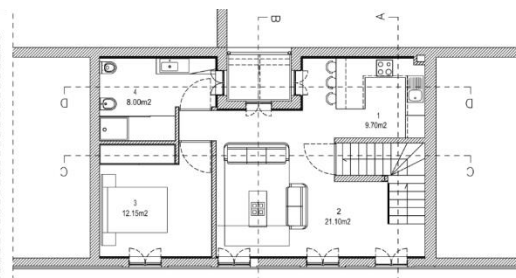


Fig. 135 – Planta Piso 1

Esc.: 3 m

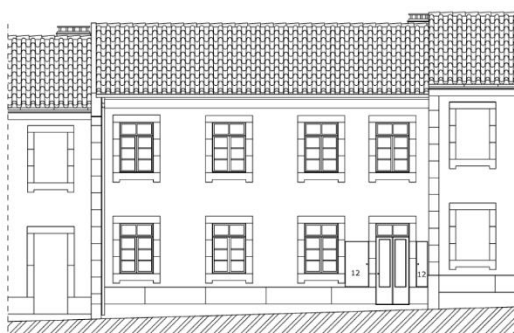


Fig. 136 – Alçado Principal

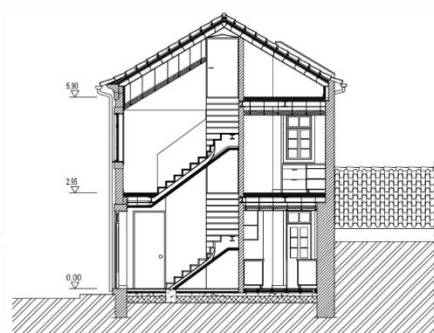


Fig. 137 – Corte

## Fase de Execução



Fig. 138 – Estrutura metálica entre pisos



Fig. 139 – Estrutura de cobertura



Fig. 140 – Estrutura para revestimento gesso cartonado



Fig. 141 – Estrutura de cobertura



Fig. 142 – Fachada principal



Fig. 143 – Vão exterior



Fig. 144 – Vão exterior



Fig. 145 – Vão exterior (vista interior)



Fig. 146 – Vão interior



Fig. 147 – Cozinha

## Pós-Intervenção

<b>Autoria do Projeto de Arquitetura</b>	José Augusto da Silva Freiria
<b>Data de Intervenção</b>	2013-2014
<b>Justificação para a Intervenção</b>	A principal razão que motivou a intervenção foi o acentuado estado de degradação do edifício.
<b>Pré-Existência</b>	<p>O caso de estudo situa-se na Rua da Olivença, dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo, implantado “numa zona predominantemente habitacional, com uma frente urbana consolidada, de edifícios com dois pisos acima da cota de soleira e construídos sensivelmente na mesma época” (Freiria, 2013, p. 3).</p> <p>Trata-se de um edifício habitacional da década de 50 que antes da intervenção se encontrava devoluto e num elevado estado de degradação a nível das caixilharias e do seu interior (Freiria, 2013).</p> <p>Segundo o autor do projeto (Freiria, 2013), conforme foi encontrado, este edifício de dois pisos e com duas habitações, era constituído por paredes resistentes de alvenaria de pedra e uma cobertura de duas águas, que apresentava uma estrutura em madeira com asnas simples. No seu interior, era composto por com paredes divisórias não estruturais de tijolo e apresentava uma estrutura entre pisos com vigas de madeira, que se apoiavam nas paredes resistentes e onde o soalho de madeira era pregado, sendo rematado com um rodapé em madeira. No entanto, em alguns sítios, como é o caso da casa de banho, encontrou-se pavimento em betão (Freiria, 2013). Os tetos apresentavam acabamento em estuque liso sem elementos decorativos e à base de cal, sobre um fasquiado de madeira. Acerca dos vãos, as caixilharias de madeira apresentavam vários desenhos e no seu interior existiam portadas interiores de madeira.</p>
<b>Programa</b>	<p>A nível de programa, a obra procurou manter a função habitacional original, em que se propôs a implantação de dois T1, um em cada piso, tendo como principal objetivo “rentabilizar e dotar o espaço de condições de habitabilidade, criando-se espaços amplos e complementares que proporcionem um ambiente intimista e acolhedor” (Freiria, 2013, p.3).</p> <p>As principais alterações acontecem no interior, visto que o projeto prevê a sua demolição, porque no entender do projetista se verifica a “ausência de elementos de relevância formal ou construtiva a nível do seu interior” (Freiria, 2013, p. 4) e o edifício no interior se encontrava em elevado estado de degradação. Nestas circunstâncias, embora com as adaptações propostas, manteve-se em grande parte a</p>

organização espacial existente, no sentido em que a caixa de escadas, instalações sanitárias e cozinha de ambos os pisos mantêm o mesmo lugar. A obra não prevê o aumento da volumetria existente e prevê a preservação da fachada e de todos seus elementos mais importantes, como a cornija, os vãos e o embasamento em granito.

Segundo José Freiria (comunicação pessoal, 14 Julho, 2016), o projeto previa manter sempre que possível o existente. Nesta medida, a nível do exterior, a fachada e todos os seus elementos considerados pelo projetista de maior valor foram preservados (cornija, vãos e embasamento em granito), como já teria sido referido anteriormente, mantendo a sua cor e características originais. Os vãos existentes foram substituídos por vãos em madeira pintada que têm por referência as métricas primitivas, tendo sido retirados os estores exteriores existentes, conforme dita o Plano de Pormenor que proíbe a sua existência.

As paredes estruturais são as pré-existentes, em alvenaria de pedra, sobre qual recai toda a estrutura metálica, não se tendo utilizado os sistemas construtivos primitivos (Freiria, 2013). Para a cobertura manteve-se a inclinação igual à existente e foi também utilizada estrutura metálica, onde se substituiu a telha original - telha aba e canudo e beirado em telha canudo - por telha nova em barro natural de cor vermelha, com as mesmas características.

A nível do interior e da sua compartimentação verifica-se alteração do desenho original, verificando-se o redimensionamento de alguns espaços que mantêm a mesma disposição, como é o caso da cozinha, das instalações sanitárias e das escadas. De modo a reduzir cargas sobre o pavimento e sobre as paredes estruturais, foi utilizado o gesso cartonado como material leve para a execução das paredes divisórias interiores (Freiria, 2013).

Para o projetista (comunicação pessoal, 14 Julho, 2016) um dos principais desafios relacionou-se com o facto dos serviços municipalizados exigirem a colocação dos contadores no exterior. Contudo, embora estivesse previsto em projeto, acabaram por não se colocar no exterior, visto que para os colocar implicava intervir na fachada, alterando-a. Desta forma, os alçados mantiveram-se igual à pré-existência e os contadores foram colocados no interior.

Embora utilizando outros sistemas construtivos que não os primitivos, o autor considera que se mantem de igual forma "o valor patrimonial do edifício tendo em conta outros valores não menos importantes como, valores de uso, que integram valores funcionais, sociais, de identidade e continuidade, bem como valores culturais como estéticos e de lugar que são preservados e caracterizam o edifício" (Freiria, 2013, p. 5).

### Intervenção Prática

### Observações



		Indicadores	
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓
	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
	2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓
		Mantém sistema construtivo tradicional	x
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	2.3. Estrutura Interior	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓
	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza sistemas estruturais primitivos	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x
	2.4.2. Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais e técnicas tradicionais	✓
3. MATERIAIS	3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	3.2. Revestimentos de Piso	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x
	4.1.1. Vãos Exteriores	Mantém dimensão e organização dos vãos	✓
		Repõe métricas primitivas	✓
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x
		Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x
	4.1.2. Vãos Interiores	Repõe métricas primitivas	✓
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	4.2. Compartimentação Interior	Mantém dimensão e organização preexistente	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	4.3. Escadas Interiores	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais	x

4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA

3. MATERIAIS

Fig. 148 – Tabela de Análise Individual

✓ - Sim x - Não

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

## Análise Documental

Um edifício devoluto torna-se mais propício à degradação e muitas vezes faz com que qualquer ação que retire estes edifícios do seu estado de degradação seja aceite como benéfica. O projetista refere na memória descritiva que a intervenção mantém o valor de uso, visto que integra valores funcionais, sociais, de identidade e continuidade, no sentido em que mantém a função original (habitacional). Mesmo não integrando os sistemas construtivos primitivos e tendo sido demolido todo o seu interior, no mesmo documento o projetista justifica a dimensão da intervenção por se tratar dum edifício devoluto, sem condições de habitabilidade e com a presença de elementos descontextualizados, onde a intervenção permite que se usufrua novamente do edifício.

Função (utilização do edifício)

Quando se considera que manter a função original é uma ação benéfica, considera-se no sentido em que é uma ação que, à partida, implica menos alterações no bem material. No entanto, verifica-se desde já que a intervenção envolve alterações a nível do sistema construtivo, embora a intervenção mantenha o carácter funcional do edifício e nesse aspeto acabe por se refletir positivamente na preservação das funções do centro histórico.

Sobretudo no corte de vermelhos e amarelos, é possível verificar que todo o interior do edifício foi demolido e reconstruído, com a exceção das paredes autoportantes. A cobertura apresenta a mesma forma apesar de ter sido alvo de reconstrução (como também se pode verificar através das fotografias), mantendo as mesmas características formais, apesar do projetista ter recorrido a estruturas metálicas, alterando o sistema construtivo original. Para a estrutura interior entre pisos foi também utilizado um sistema construtivo metálico. A nível das caixilharias interiores e exteriores, foi utilizada a madeira.

Sistema Construtivo/ Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior pisos caixilharias exteriores e interiores)

É referido na memória descritiva o acentuado estado de degradação em que o edifício se encontrava a nível do interior e das caixilharias, o que tornou inevitável a substituição destas estruturas. Mas é também referido no documento a carência de qualidade construtiva do edifício e de elementos de relevância formal, tendo sido inclusivamente encontrados espaços com laje em betão.

Nem sempre o que se encontra nos edifícios é o original e o autêntico e por vezes os edifícios sofrem alterações anteriores que podem comprometer os valores deste edificado. Contudo, foi opção do projetista utilizar um sistema construtivo misto, embora a construção remeta para um sistema construtivo tradicional.

**Materiais** *(revestimentos exteriores e interiores)*

No que diz respeito aos materiais, a intervenção substituí o reboco exterior existente, pintado posteriormente com tinta não texturada. A nível interior, verificam-se materiais tradicionais, como a madeira, mas também revestimento cerâmico e gesso cartonado, para a execução das paredes divisórias, tetos e revestimentos de paredes.

**Tipologia/ Arquitetura** *(vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores)*

A nível dos alçados de vermelhos e amarelos, verifica-se apenas a adição de um sistema de recolha de águas pluviais e também da alteração da fachada para a integração de contadores das infraestruturas, conforme exigido pelos serviços municipalizados, mas que de acordo com o arquiteto José Freiria (comunicação pessoal, 14 Julho, 2016), acabaram por não se colocar no exterior, mas sim no interior, visto que o PPCHVC não o autoriza. Não se verifica qualquer alteração dos vãos ou caixilharias.

É apenas referido na memória descritiva, que o detalhe de perfis das caixilharias foi redesenhado, de forma a obter uma expressão mais aproximada ao desenho original (a nível dos bites, das peças de remate e dos peitoris). Aquando a análise do inventário, a questão do detalhe das caixilharias já teria sido abordada, como sendo algo importante para a identidade destes edifícios, no sentido em que a expressão das caixilharias tem impacto para a imagem do edifício.



Fig. 149 – Caso de Estudo 4 (janela preexistente)



Fig. 150 – Caso de Estudo 4 (janela pós intervenção)

Como se pode comparar através das figuras, a caixilharia que se propõe apresenta um desenho bastante aproximado ao original, embora ainda assim se reconheça algumas diferenças, detetando-se em determinados perfis, um aumento da largura, como se pode verificar. Os vermelhos e amarelos demonstram-se pouco claros, visto que as caixilharias estão representadas como elementos a manter, quando na verdade foram substituídas.

Volta-se a verificar a nível das plantas de vermelhos e amarelos que a nível dos espaços e da organização espacial, nenhum espaço é mantido, visto que todas as paredes divisórias interiores preexistentes foram demolidas. É referido na memória descritiva, que a exiguidade dos espaços a nível de largura, os vãos e a necessidade de cumprir regulamentos, que condicionou a organização espacial e tipologia funcional que se propõe e que rompe com a existente. Mais uma vez, se verifica que mesmo os regulamentos exigindo determinadas normas para dotar os edifícios de condições de habitabilidade, a compartimentação preexistente destes edifícios, conduz a espaços de dimensões reduzidas e que não se adequam às condições de conforto atuais.

Contudo, verifica-se que a caixa de escadas se mantém no mesmo local e com a mesma organização em “L”, embora com mínimas alterações a nível da sua dimensão. Averigua-se também, que embora se verifique um novo dimensionamento dos espaços, relativamente ao existente, os espaços acabam por estar sensivelmente nos mesmos locais, como é o caso das instalações sanitárias e da cozinha/sala, que em ‘open space’ acaba apenas por não ter os espaços compartimentados como o eram antes.

A nível da cor, a intervenção na fachada utiliza as cores preexistentes tanto a nível das caixilharias (branco e vermelho) como no reboco (branco).

Visto que se pretende avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas enquanto ‘reabilitação’, considerou-se pertinente a realização de uma entrevista ao arquiteto que realizou a obra, de forma a entender o motivo que levou o mesmo a considerar esta obra enquanto tal.

### Análise da Entrevista

O arquiteto José Freiria associa o conceito de reabilitação urbana, no sentido em que a intervenção poderá passar muitas vezes pela readaptação do edifício a novos usos adaptados às necessidades urbanas e sociais, respeitando-se a memória patrimonial e

### Função

urbanística. Admite por isso que teve em conta vários aspetos, considerando o edifício e a envolvente.

Sistema  
Construtivo/ Estrutural  
Materiais  
Tipologia/ Arquitetura

No ver do arquiteto, a ação de reabilitação deve ter em consideração a carga histórica e simbólica do edifício, o contexto, a tipologia construtiva e o estado de conservação, onde se deve perceber as potencialidades e elementos característicos do edifício a preservar, mas também as suas condicionantes.

Para além do referido, refere ainda dois pontos fundamentais que considerou para a intervenção no edifício reabilitado e que permitiram entender os elementos característicos do edifício a preservar, como memória da tipologia construtiva, entre eles: a análise do edifício e da envolvente e o levantamento rigoroso do desenho do edifício, bem como o levantamento fotográfico do existente.

No entanto, embora refira que considerou a memória da tipologia construtiva, o arquiteto utilizou sistemas construtivos mistos, embora a construção remetesse para os sistemas construtivos tradicionais, segundo a memória descritiva.

O arquiteto aponta ainda que o cumprimento das normas estabelecidas pelo regulamento do plano de pormenor deste centro histórico remete as intervenções para a reabilitação.

O arquiteto considera ainda que os projetistas não se deverão deixar levar pela intenção de deixar uma marca, devendo considerar acima de tudo a história do edifício e o respeitar a mesma.

### Resultados

A partir do referido até ao momento, considera-se que a nível da **função** a intervenção dá continuidade ao uso original e aos usos regulamentados pelo PPCHVC, contribuindo para manter o carácter do edifício e as funções do centro histórico.

Contudo, no que diz respeito ao **sistema construtivo e estrutural** a intervenção acaba por não utilizar os materiais e estruturas interiores existentes, justificado pelo seu estado de degradação e pela presença de elementos descontextualizados. Desta forma, a intervenção resulta numa reconstrução integral do interior, utilizando sistemas construtivos mistos a nível das estruturas entre pisos e de cobertura, não preservando os sistemas construtivos primitivos para os quais a construção remete. A nível dos **materiais** a intervenção utiliza materiais tradicionais, mas também materiais novos, que se consideram adequados.

No que concerne ao respeito pela **tipologia e arquitetura**, considera-se que a intervenção não provoca grandes alterações a nível da disposição dos espaços interiores, onde as escadas acabam por se desenvolver sensivelmente da mesma forma. Assim como os vãos são respeitados, também as caixilharias e respetivo desenho o são.

Contudo, no sentido em que a natureza da construção remete para os sistemas construtivos primitivos, considera-se um aspeto importante a ter em conta também no sentido de verificar se a intervenção respeita a tipologia e arquitetura do edifício. Verificando-se que não é dada continuidade aos sistemas construtivos tradicionais, considera-se que a intervenção não deverá ser considerada como uma reabilitação.

## 4.

**Edifício na Rua de  
Manuel Espregueira**

Autoria do Projeto  
de Arquitetura:  
**Alexandre Silva**



Fig. 151 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000

**Localização** Rua de Manuel  
Espregueira, 48, 49

**Quarteirão** 19

**Lote** 6

**Época de construção** Séc. XVII

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Valor Ambiental

**Características  
particulares** Revestimento cerâmico  
aplicado no séc. XIX

**Uso(s) de origem** Armazém e comércio no  
R/C e habitação

**N.º de pisos** 3

**N.º de fogos** 2

**Estado de  
conservação do  
edifício antes da  
Intervenção** Devoluto no piso térreo,  
com elementos estruturais  
dissonantes e em elevado  
estado de degradação

**Uso atual** Comércio, serviços e  
habitação

**Grau de intervenção  
segundo o autor** Reabilitação

**Observações** Estima-se que por volta  
dos anos 60 foi substituída  
a estrutura de pisos original  
por elemento em betão e  
aplicada cobertura plana



Fig. 152 – Fachada Principal



Pré-Existência



Fig. 153 – Fachada Principal



Fig. 154 – Lareira 1º Andar



Fig. 155 – Vão exterior - vista interior



Fig. 156 – Armazém do Piso Térreo



Fig. 157 – Vigamento em madeira de suporte do 1º piso



Fig. 158 – Instalações Sanitárias



Fig. 159 – Vão exterior - vista interior



Fig. 160 – Escadas



Fig. 161 – Claraboia da caixa de escadas



Fig. 162 – Vigamento em madeira de suporte do 1º piso



**Existente\***

\*Por ser um projeto de 2004, o projetista apenas forneceu os dados que encontrou, não tendo conseguido encontrar os desenhos de vermelhos e amarelos.

N Esc.: 3 m



Fig. 163 – Planta Piso Térreo - Existente



Fig. 164 – Alçado - Existente

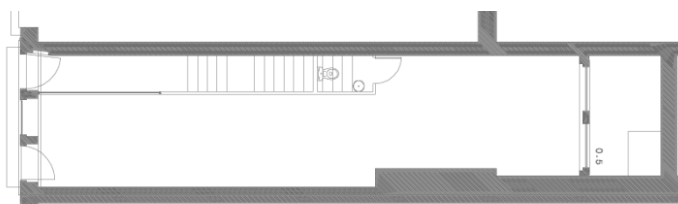
**Proposta**

Fig. 165 – Planta piso térreo

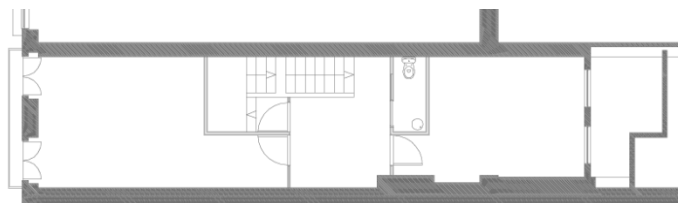


Fig. 166 – Planta 1º piso

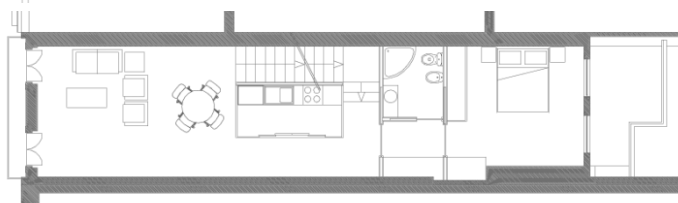


Fig. 167 – Planta 2º piso

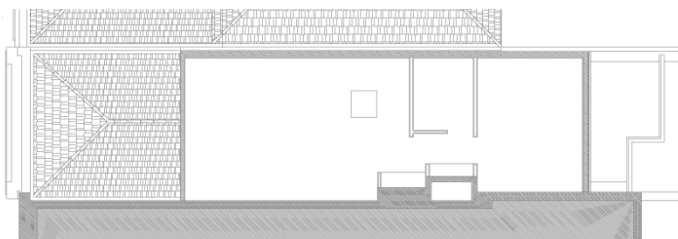


Fig. 168 – Planta sótão

N Esc.: 3 m

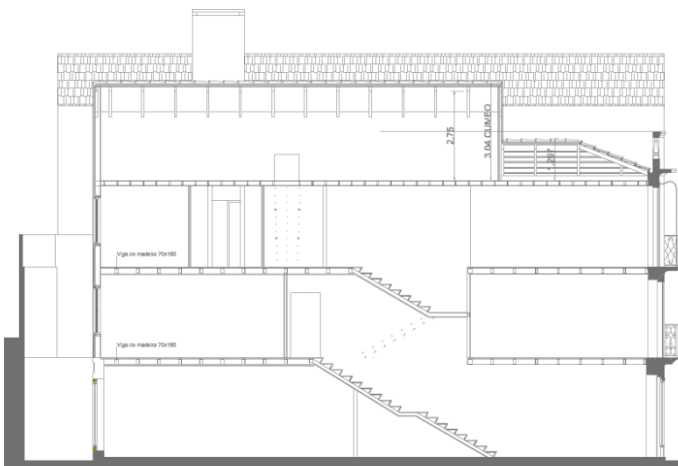


Fig. 169 – Corte longitudinal



Fig. 170 – Estrutura interior



Fig. 171 – Estrutura interior



Fig. 172 – Estrutura interior

## Fase de Execução



Fig. 173 – Fachada principal



Fig. 174 – Escadas interiores



Fig. 175 – Espaço de serviços

## Pós-Intervenção



Fig. 176 – Vão exterior



Fig. 177 – Instalações sanitárias



Fig. 178 – Vão interior



Fig. 179 – Sala

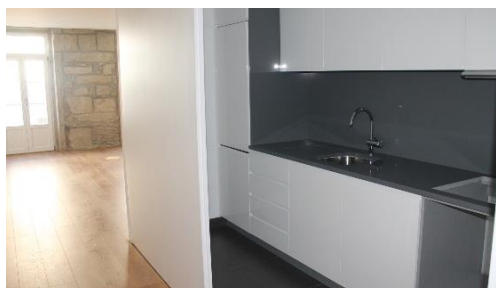


Fig. 180 – Cozinha

**Autoria do Projeto  
de Arquitetura**

Alexandre Arieira e Silva

**Data de Intervenção**

2004-2016

**Justificação para a  
Intervenção**

O edifício encontrava-se devoluto no piso térreo, apresentava elementos estruturais descontextualizados e encontrava-se em elevado estado de degradação.

**Pré-Existência**

Segundo o autor do projeto de arquitetura, estima-se que o edifício em questão tenha sido construído nos finais do século XVII, visto que a rua em que se implanta o mesmo (Rua de Manuel Espregueira – antiga rua de S. Sebastião) foi aberta entre 1550-1590, e o revestimento cerâmico presente na fachada do edifício terá sido aplicado por volta do século XIX (Silva, 2004).

A edificação é constituída por três pisos e ainda um pequeno logradouro, sendo que no piso térreo existiria um espaço comercial e um espaço de armazém que se encontrava sem uso e onde se podia ainda observar o sistema estrutural original deste edifício, constituído pelas paredes maciças de meação em granito e o vigamento de madeira sob o qual assentava o soalho. Contudo, foi detetada uma intervenção da qual resultou a substituição da estrutura dos pisos superiores para betão (Silva, 2004), bem como a redução do telhado e a aplicação de uma cobertura plana. Os restantes pisos destinavam-se a habitação, existindo duas unidades habitacionais, pelos quais se acedia através de uma escada iluminada por uma claraboia.

**Programa**

A nível de programa a intervenção procurava manter os conteúdos programáticos existentes, a sua volumetria, as fachadas e a estrutura construtiva, uma vez que segundo o autor do projeto “se entende que a operação de reabilitação pressupõe a manutenção da tipologia e que esta não é apenas uma entidade morfológica mas também tectónica” (Silva, 2004, p.4).

Desta forma, o projeto inicial resultou numa proposta que previa “no essencial, a adequação dos espaços aos usos contemporâneos de que resulta a redistribuição das funções espaciais nas duas unidades habitacionais existentes” (Silva, 2004, p.4) gerando espaço de comércio e habitação. Neste sentido, o piso térreo foi transformado num só espaço dotado com uma única instalação sanitária, rompendo com a divisão que existia anteriormente entre o espaço comercial e o armazém que se encontrava sem uso até à data. A escada comum que dá acesso aos pisos superiores foi alterada, continuando a ser iluminada por uma claraboia circular que alude à pré-existente. Nos

dois pisos superiores pretendia-se alocar duas unidades habitacionais, conforme já existia anteriormente, dotadas com sala comum, cozinha, instalação sanitária completa, arrumo e um quarto (Silva, 2004).

As principais alterações decorrem no interior da edificação pré-existente, sendo que a nível do exterior apenas se propôs o redesenho das caixilharias do piso térreo e a alteração das caixilharias de guilhotina existentes nos restantes pisos para caixilharias de batente, mantendo o seu desenho original. Segundo Alexandre Silva (comunicação pessoal, 26 Julho, 2016) o revestimento cerâmico da fachada foi preservado e no lugar das peças em falta foram colocadas reproduções fiéis das peças existentes. A claraboia existente foi substituída por uma semelhante que permite a desenfumagem da circulação vertical.

A nível do interior, mais especificamente no piso térreo, foi utilizado o vidro para dividir o espaço comercial da circulação vertical, de modo a conceder leveza e amplitude ao espaço. As paredes de meiação estruturais foram colocadas à vista em todo o piso térreo e na circulação vertical, podendo-se observar o aparelho de pedra e alguns dos antigos cachorros e encastramentos (Silva, 2004). Para a execução da escada, foi utilizada uma estrutura mista em madeira e ferro, no sentido de aligeirar cargas sobre as paredes existentes, sendo que o projetista (comunicação pessoal, 26 Julho, 2016) considera igualmente importante utilizar sistemas construtivos que o considerem. Foi utilizada uma estrutura de madeira para suporte da cobertura e dos pavimentos e materiais leves utilizados como gesso cartonado e revestimento cerâmico ou de madeira. A intervenção preservou as lareiras existentes, embora desativadas (Silva, 2004).

A presente obra foi embargada tendo sido detetada uma irregularidade pelos técnicos da Câmara Municipal, onde se verificou a presença de um volume na cobertura (sótão) que não estaria em projeto. Segundo Alexandre Silva (comunicação pessoal, 26 Julho, 2016) foi uma opção do empreiteiro com vista em rentabilizar mais espaço, acabando por alterar a natureza do projeto original, a sua volumetria e desrespeitando o plano de pormenor, estando o processo jurídico ainda a decorrer. A alteração vai contra o plano de pormenor, visto que nos termos do regulamento do plano de pormenor e segundo os perfis não seria permitido aumentar a volumetria deste lote (lote 6).

## Intervenção Prática

## Observações

		Indicadores				
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA		
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓			
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓			
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓			
	2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓			
		Mantém sistema construtivo tradicional	✓			
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓			
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓			
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x			
	2.3. Estrutura Interior	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓			
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓			
		Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓			
	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x			
Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais		✓				
2.4.2. Caixilharias Interiores		Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓			
	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x				
	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓				
3. MATERIAIS	3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓			
		Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	x			
		Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais	x			
	3.2. Revestimento de Piso	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓			
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓			
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓			
	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	4.1.1. Vãos Exteriores	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados			x
			Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais			✓
			Mantém dimensão e organização dos vãos			✓
		4.1.2. Vãos Interiores	Repõe métricas primitivas			✓
Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior			x			
Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo			x			
4.2. Compartimentação Interior		Mantém métricas primitivas	x			
		Mantém dimensão e organização preexistente	x			
		Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	x			
4.3. Escadas Interiores		Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais	✓			
	Mantém dimensão e organização preexistente	x				
	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	x				
		Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais	x			3. MATERIAIS

✓ - Sim x - Não

Fig. 181 – Tabela de Análise Individual



**Análise Documental**

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, do existente e também a memória descritiva.

No que diz respeito à função é referido na memória descritiva, que o piso térreo se destinava originalmente a comércio e armazém, encontrando-se devoluto na parte destinada a armazém e, os pisos superiores, destinavam-se à habitação, condição que a intervenção manteve, visto que se destina o edifício a comércio ou serviços no piso térreo e a habitação nos pisos superiores. A intervenção vai de encontro ao definido pelo regulamento PPCHVC e mantém de certa forma os usos originais.

Função (utilização do edifício)

Era no piso térreo que, embora sem uso, se podia observar o sistema construtivo original do edifício, visto que segundo a memória descritiva, as estruturas dos restantes pisos foram alteradas para estruturas em betão, resultado de uma alteração anterior, onde também se encurtou o telhado e se tornou parte da cobertura plana.

Sistema Construtivo/ Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior pisos caixilharias exteriores e interiores)

Neste sentido, perante esta realidade e o impacto das alterações, o projetista refere na memória descritiva a forçosa adoção de uma nova estrutura, em madeira, visto que, do conceito de 'reabilitação' ao qual o projetista faz referência, aceita a obrigação de preservar a tipologia vigente, no que permita a contemporânea utilização dos espaços, onde o projetista retira do referido (para a opção construtiva) a necessidade de dar continuidade à natureza da construção existente no que for possível reutilizar. O documento refere ainda que para a escada interior foi utilizado um sistema misto, de modo a aligeirar a materialização e provocar menos danos nas paredes de meiação.

A nível das caixilharias, a intervenção propõe o redesenho das caixilharias ao nível do piso térreo e nos pisos superiores apenas se propõe a alteração das caixilharias existentes (de guilhotina) por outras também em madeira mas a abrir em batente, mantendo o desenho original.

Desta forma, a intervenção corrigiu os elementos descontextualizados, recorrendo aos sistemas construtivos primitivos, através da utilização de estruturas em madeira para a estrutura entre pisos e da cobertura.

**Materiais** (*revestimentos exteriores e interiores*)

No que diz respeito aos materiais, foram preservados os materiais existentes a nível da fachada, revestida a azulejo. A nível do interior foram utilizados materiais leves tanto a nível dos revestimentos (em cerâmica ou madeira), como das paredes divisórias, elaboradas em estruturas de gesso cartonado, considerando-se materiais apropriados nas situações em que são aplicados.

**Tipologia/ Arquitetura** (*vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores*)

Na memória descritiva, o arquiteto menciona que considerada a intervenção enquanto 'reabilitação', visto que mantém (relativamente à preexistência) os conteúdos programáticos, a volumetria, as fachadas e a estrutura construtiva, trazendo inovações unicamente no interior do edifício, onde prevê a adequação dos espaços aos usos contemporâneos, através da redistribuição das funções espaciais. No que diz respeito ao exterior, apenas propõe a alteração das caixilharias de madeira, embora adote o desenho tradicional, verificando-se também através das fotografias que a intervenção respeita os vãos e o desenho original das caixilharias.

Porém, em confronto com as plantas da proposta e através das fotografias, é possível verificar que a caixa de escadas foi alterada, visto que a pré-existente era em caracol e a proposta, entre o piso térreo e o primeiro piso é de um único lance e, entre o primeiro e o segundo piso é em "U". Contudo, o cumprimento de normas e das acessibilidades pode se revelar como um constrangimento na preservação destes elementos. A intervenção substituiu a claraboia existente por uma semelhante que permite desenfumagem da circulação vertical.

Acerca deste caso de estudo, o arquiteto Alexandre Silva (comunicação pessoal, 26 Julho, 2016) referiu que a obra está embargada, tendo sido detetada uma irregularidade pelos técnicos da Câmara Municipal, onde se verificou a presença de um volume na cobertura (sótão) que não estaria em projeto e que indica uma alteração das características da edificação existente. Segundo o projetista, esta foi uma opção do empreiteiro com vista em rentabilizar espaço, porém, segundo o regulamento do PPCHVC, não seria permitida uma alteração desta natureza.

**Análise da Entrevista**

Não é possível realizar a respetiva análise da entrevista, visto que o arquiteto não teve disponibilidade para responder à mesma.

**Resultados**

No que diz respeito à **função**, a intervenção respeita os usos originais, indo de encontro aos usos regulamentados pelo PPCHVC.

Quanto ao **sistema construtivo e estrutural**, a intervenção corrige os elementos dissonantes, substituindo as estruturas em betão preexistentes por um sistema construtivo tradicional, de forma a recuperar a autenticidade do edifício, embora também utilize um sistema construtivo misto para as escadas interiores, de forma a minimizar cargas no edifício e a provocar menos ferimentos nas paredes, o que se considera legítimo.

No que diz respeito aos **materiais**, a intervenção também preserva os materiais existentes a nível da fachada e no interior, faz uso de materiais novos adequados ou a materiais que recorrem a técnicas tradicionais.

A nível do respeito pela **tipologia e pela arquitetura**, verifica-se que as principais alterações que se verificam são a nível do interior (distribuição espacial e escadas), embora os próprios regulamentos o exijam de forma a dotar as edificações a condições de habitabilidade.

Novamente se volta a verificar que as condições em que se encontrava a preexistência levaram a uma reconstrução integral do interior. Porém, tendo ainda sido comunicado pelo arquiteto uma alteração que resulta na construção de um novo piso, que embora não seja perceptível desde a observação do exterior do edifício é uma alteração que vai contra o regulamentado PPCHVC, visto que altera a volumetria do edifício, acabando por induzir a alterações significativas do edifício.



## 5.

**Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado**

Autoria do Projeto de Arquitetura:  
**Cristiano Costa**

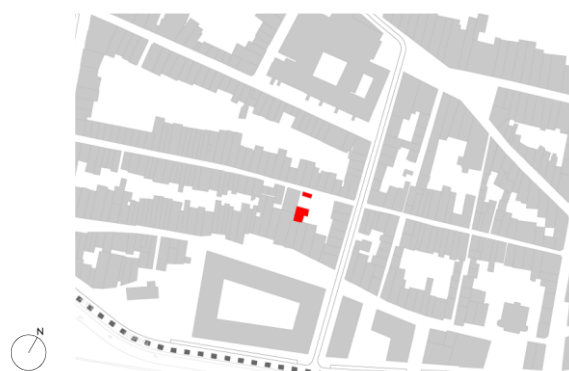


Fig. 182 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000

<b>Localização</b>	Rua Monsenhor Daniel Machado, 135	
<b>Quarteirão</b>	68	
<b>Lote</b>	8	
<b>Época de construção</b>	Séc. XIX	
<b>Classe</b>	2	
<b>Valor patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental	
<b>Características particulares</b>	Habitação	com logradouro
<b>Uso(s) de origem</b>	Habitação	
<b>N.º de pisos</b>	3	
<b>N.º de fogos</b>	2	
<b>Estado de conservação do edifício antes da Intervenção</b>	Elevado estado de degradação, principalmente dos revestimentos, derivado de problemas de infiltração/humidade e falta de manutenção	
<b>Uso atual</b>	Habitação	
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Reabilitação	
<b>Observações</b>	Lote localizado na ribeira (Bairro dos Pescadores)	



Fig. 183 - Fachada Rua Monsenhor Daniel Machado

## Pré-Existência



Fig. 184 – Fachada principal



Fig. 185 – Escadas interiores



Fig. 186 – Compartimento interior



Fig. 187 – Desenho em gesso do teto



Fig. 188 – Alpendre



Fig. 189 – Compartimento interior



Fig. 190 – Compartimento interior

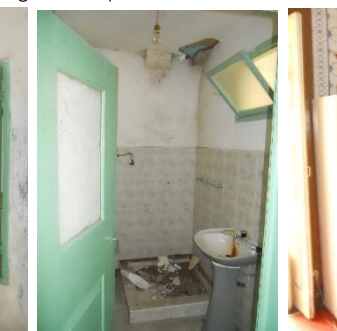


Fig. 191 – Casa de banho



Fig. 192 – Cozinha

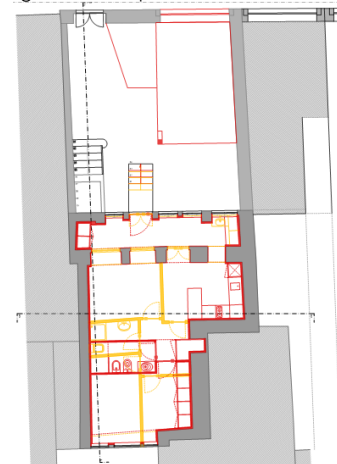


Fig. 193 – Planta do piso térreo - Demolição/Construção

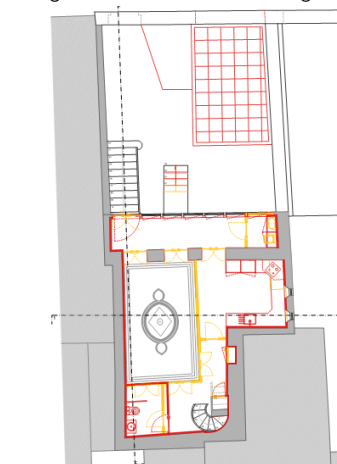


Fig. 194 – Planta do 1º andar - Demolição/Construção

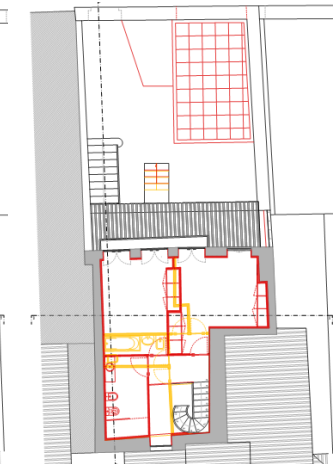


Fig. 195 – Planta do 2º andar - Demolição/Construção

## Vermelhos e Amarelos

Esc.: 4 m







Esc.: 4 m

Fig. 196 – Alçado principal – Demolição/Construção



Fig. 197 – Corte – Demolição/Construção

## Proposta

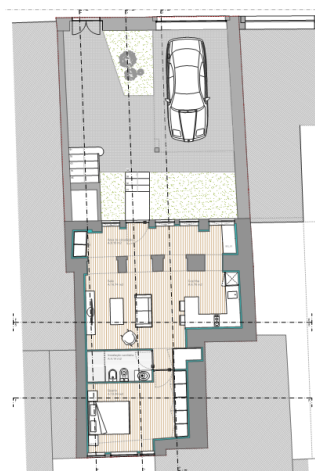


Fig. 198 – Planta do piso térreo

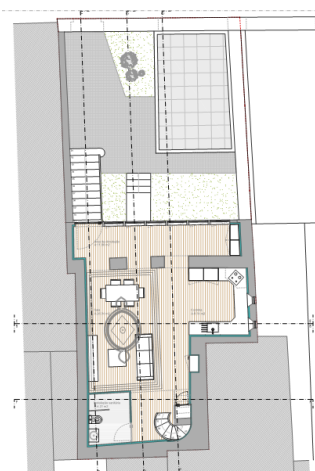


Fig. 199 – Planta do 1º andar

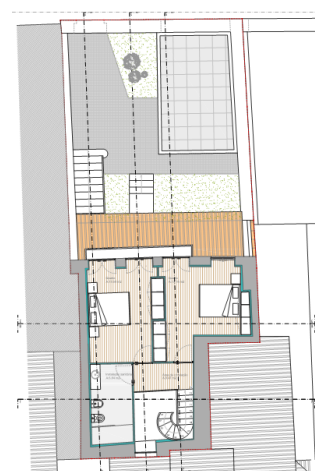


Fig. 200 – Planta do 2º andar



Fig. 201 – Alçado principal

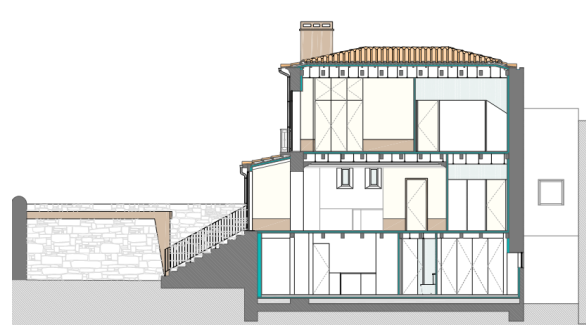


Fig. 202 – Corte

Esc.: 4 m

## Fase de Execução



Fig. 203 – Estrutura de Cobertura



Fig. 204 – Estrutura de Cobertura



Fig. 205 – Alpendre



Fig. 206 – Interior

## Pós-Intervenção



Fig. 207 – Alçado principal



Fig. 208 – Portão recuperado



Fig. 209 – Escadas interiores



Fig. 210 – Sala



Fig. 211 – Iluminação das escadas



Fig. 212 – Quarto



Fig. 213 – Sala



Fig. 214 – Reprodução do teto

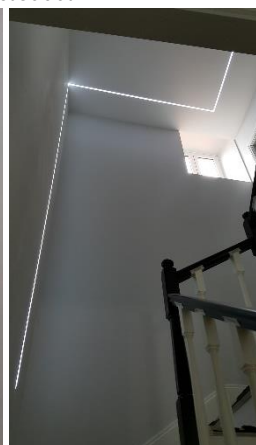


Fig. 215 – Escadas

**Autoria do Projeto de Arquitetura**

Cristiano Costa

**Data de Intervenção**

2013 – 2014

**Justificação para a Intervenção**

A principal razão que motivou a intervenção foi o estado de degradação em que se encontrava o edifício, derivado por problemas de infiltração e humidades, mas também por falta de manutenção.

**Pré-Existência**

O caso de estudo situa-se na Rua Monsenhor Daniel Machado, na zona mais a poente dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo, numa das ruas da ribeira, zona onde se desenvolveu o Bairro de Pescadores. Trata-se de um edifício bifamiliar cujo volume principal se encontra classificado segundo o PPCHVC como um edifício de classe 2, integrando um logradouro e anexos, que por sua vez se encontravam classificados enquanto de classe 1, não tendo qualquer tipo de valor patrimonial ou cultural (Costa, 2014).

Quanto ao volume principal, o sistema estrutural do edifício existente obedecia ao sistema estrutural primitivo, possuía um alpendre voltado para o logradouro e apresentava uma das caixilharias em alumínio, descontextualizada face ao existente.

**Programa**

A nível do programa, a intervenção propunha manter o seu uso enquanto habitação bifamiliar. No piso térreo desenvolve-se uma unidade habitacional de tipologia T1, composta por um quarto, uma instalação sanitária, uma sala e uma cozinha em estilo “open space”, tendo sido os espaços desenvolvidos com o objetivo de tirar o maior partido da iluminação natural. Nos restantes pisos desenvolve-se outra unidade habitacional já de tipologia T2, pela qual se acede através de umas escadas exteriores em granito preexistentes. No primeiro piso desenvolvem-se os espaços de carácter mais social e no segundo os espaços de teor mais privado, ligados através de uma escada em madeira preexistente que foi alvo de um processo de manutenção e reabilitação. A necessidade de adaptar a geometria dos espaços ao programa estabelecido e às necessidades atuais acabou por levar a pequenos ajustes nas dimensões e distribuição espacial interior existente (Costa, 2014).

Desta forma, o acesso à habitação através da via pública que era feito através de um vão de carácter pedonal com dimensões limitativas, o que criou a necessidade de executar um portão que permitisse a entrada automóvel no logradouro (Costa, 2014). Os anexos aqui existentes, sem qualquer valor patrimonial ou cultural, foram demolidos e deram lugar à construção de um abrigo para automóvel.

A fachada manteve a sua traça original, tendo-se provido um sistema de drenagem pluvial mais eficaz e corrigidos os elementos dissonantes (Costa, 2014).

À semelhança do existente, a intervenção adota o sistema estrutural primitivo, utilizando-se das paredes autoportantes em granito para suportar a nova estrutura entre pisos, que suporta o pavimento e a estrutura de cobertura, que segundo Cristiano Costa (comunicação pessoal, 2 de Agosto, 2016) são estruturas executadas integralmente em madeira. No que concerne à cobertura, esta sofreu uma ligeira alteração de correção a sul, visto que anteriormente a esta correção as águas eram lançadas para as edificações contíguas, o que deixou de acontecer.

As paredes exteriores foram revestidas com novo reboco e a fachada manteve a sua traça original, tendo sofrido apenas obras de correção, onde se reformulou um vão de modo a reproduzir a métrica e ritmo existente, uma vez que era uma porta em alumínio e se encontrava descontextualizada face ao existente (Costa, 2014). As caixilharias com o desenho igual ao existente foram executas em madeira e vidro duplo, com respetivo peitoril em madeira. As caixilharias e madeiramentos foram pintados em cor verde azulado e as cores da fachada recorrem às cores que existiam no interior da habitação, com o intuito de encontrar um melhor equilíbrio entre interior/exterior, tendo sido pintada em tons de castanho e pergamon.

A nível do interior e como já tinha sido referido, a escada interior preexistente que liga o segundo ao terceiro piso foi reabilitada e foi também preservada uma reprodução em gesso que existia no teto da sala do 2º piso (Costa, 2014). As paredes autoportantes foram revestidas a gesso cartonado, material também utilizado para a execução das paredes divisórias interiores e para os tetos. Optou-se por revestir todo o pavimento em soalho de madeira com exceção das instalações sanitárias, por serem zonas com presença de água.

Cristiano Costa (comunicação pessoal, 2 de Agosto, 2016) refere que existe ainda muita renitência por parte dos donos de obra quanto à utilização da madeira nas construções e que apesar do projetista ter um papel importante na sensibilização para esta questão, considera que os incentivos fiscais são bastante mais eficazes. Porém, refere a dificuldade em materializar com rigor certos detalhes, visto que por vezes é o próprio dono de obra que toma decisões que vão contra aquilo que muitas vezes é desenhado e definido.

### Intervenção Prática

### Observações



		Indicadores	
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
	2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓
		Mantém sistema construtivo tradicional	✓
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓
	2.3. Estrutura Interior	Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
		Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓
3. MATERIAIS	2.4.2. Caixilharias Interiores	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	3. Revestimento da Fachada	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	3.2. Revestimento de Pisos	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	4.1.1. Vãos Exteriores	Mantém dimensão e organização dos vãos	✓
		Repõe métricas primitivas	✓
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x
		Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x
	4.1.2. Vãos Interiores	Mantém métricas primitivas	x
	4.2. Compartimentação Interior	Mantém dimensão e organização preexistente	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
3. MATERIAIS	4.3. Escadas Interiores	Mantém dimensão e organização preexistente	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓

✓ - Sim x - Não

Fig. 216 – Tabela de Análise Individual



**Análise Documental**

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

No que diz respeito à função, o edifício mantém a função original, destinando o edifício totalmente à função habitacional.

**Função** (*utilização do edifício*)

No corte de vermelhos e amarelos verifica-se que todo o interior foi demolido, deixando apenas as paredes autoportantes e dotando o edifício de novas estruturas tanto entre pisos, como da cobertura, embora tenham sido utilizados os sistemas construtivos primitivos, integralmente em madeira. A memória descritiva refere alterações de retificação da cobertura a sul, de modo a evitar que as águas sejam lançadas para as edificações contíguas e a implementação de um sistema de águas pluviais mais eficaz. No que diz respeito às caixilharias, nos alçados de vermelhos e amarelos apenas se reflete a alteração de três caixilharias, denotando-se um esforço em alcançar uma coerência formal do desenho do conjunto com base nas caixilharias existentes, sendo as mesmas executadas em madeira.

**Sistema Construtivo/ Estrutural** (*paredes portantes, cobertura, estrutura interior pisos caixilharias exteriores e interiores*)

A nível dos materiais utilizados nos revestimentos, no exterior as paredes são rebocadas e pintadas e no interior são utilizados materiais como a madeira, o revestimento cerâmico, sendo as paredes divisórias executadas com estruturas gesso cartonado, material também utilizado para o revestimento das paredes interiores. Desta forma, são utilizados materiais tradicionais, mas também materiais novos, embora sejam apropriados.

**Materiais** (*revestimentos exteriores e interiores*)

A partir da análise das plantas de vermelhos e amarelos, verifica-se que os elementos que se mantiveram para além das paredes autoportantes foram os vãos (com exceção de um que foi alterado de forma a aproximar-se à métrica e ritmo dos vãos existentes), a marquise e as escadas interiores. Contudo, embora nos vermelhos e amarelos se verifique que as escadas foram mantidas, através das fotografias é possível verificar que embora preserve alguns elementos, as escadas têm uma nova configuração e morfologia distinta da preexistente.

**Tipologia/ Arquitetura** (*vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores*)

A nível da organização espacial, embora se verifique que todas as paredes divisórias foram demolidas para dar lugar a uma nova organização espacial e ao novo dimensionamento dos espaços, é possível perceber que a intervenção dota o edifício de espaços mais amplos do que antes da intervenção, onde o espaço interior era bastante compartimentado, o que resultava em vários espaços com dimensões reduzidas.

A memória descritiva faz referência ao aspeto da cor. É referido que, com o objetivo de recolorir a cidade, a intervenção transpôs as cores existentes no interior para o exterior, procurando um equilíbrio cromático e mantendo as cores das caixilharias existentes.

**Análise da Entrevista** Visto que se pretende avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas enquanto 'reabilitação', considerou-se pertinente a realização de uma entrevista ao arquiteto que realizou a obra, de forma a entender o motivo que levou o mesmo a considerar esta obra enquanto tal.

**Função** O arquiteto Cristiano Costa não abordou a questão da função.

**Sistema Construtivo/ Estrutural**  
**Materiais**  
**Tipologia/Arquitetura** O projetista considera a reabilitação como uma ação que implica a reversibilidade da solução e o uso dos métodos construtivos tradicionais, com o esforço em manter a autenticidade, valorizando o que é original e não comprometendo o que é autêntico. Neste sentido, sendo estes os princípios que o arquiteto tem por base, considera a intervenção realizada enquanto reabilitação, no sentido em que utiliza os métodos construtivos tradicionais, mantém a traça original do edifício e o seu desenho original, através do restauro da fachada.

Porém, a aponta como uma das condicionantes da reabilitação a gestão de custos e do cliente, assim como já tinha sido abordado pelo arquiteto Joel Maltez. Neste sentido, aponta que embora muitas vezes se desenhe detalhadamente e com rigor, com intenção de preservar determinados aspetos, nem sempre o desenho é materializado em obra. Mas também refere que por parte dos requerentes ainda existe bastante renitência quanto à utilização da madeira como material a utilizar.

**Resultados** No que diz respeito à **função**, a intervenção mantém o uso original, respeitando o carácter do edifício. Quanto ao **sistema construtivo e**

**estrutural** embora a intervenção substitua as estruturas existentes (estrutura entre pisos e de cobertura), é dada preferência à utilização dos sistemas construtivos primitivos. Embora as caixilharias também tenham sido substituídas, respeitam o desenho primitivo e utilizam os materiais e técnicas tradicionais. Os **materiais** utilizados dizem remeter para os materiais tradicionais ou são introduzidos materiais novos, embora se revelem adequados.

Quanto ao respeito pela **tipologia** e pela **arquitetura**, verifica-se que no geral a intervenção respeita as principais características do edifício. Embora a intervenção se baseie numa reconstrução integral do interior, as alterações que se verificam têm em vista o incremento de qualidade do edifício, procurando evitar futuras patologias e também procurando uma maior coerência formal, dando continuidade às técnicas e materiais tradicionais.

## 6.

**Edifício Manjovos**

Autoria do Projeto  
de Arquitetura:  
**Valdemar Coutinho**



Fig. 217 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000

**Localização** Rua dos Manjovos, 23  
Rua de Alves Cerqueira

**Quarteirão** 52

**Lote** 6 e 9

**Época de construção** XVIII

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Interesse  
Municipal

**Características  
particulares** -

**Uso(s) de origem** Habitação e Comércio

**N.º de pisos** 3+ Recuado

**N.º de fogos** 6

**Estado de  
conservação do  
edifício antes da  
Intervenção** Edifício devoluto e em  
elevado estado de  
degradação.

**Uso atual** Habitação e Comércio

**Grau de intervenção  
segundo o autor** Reabilitação

**Observações** -



Fig. 218 - Fachada Rua de Alves Cerqueira



Fig. 219 – Fachada sul



Fig. 220 – Exterior edifício



Fig. 221 – Exterior edifício

## Pré-Existência



Fig. 222 – Planta piso térreo – demolição/ construção

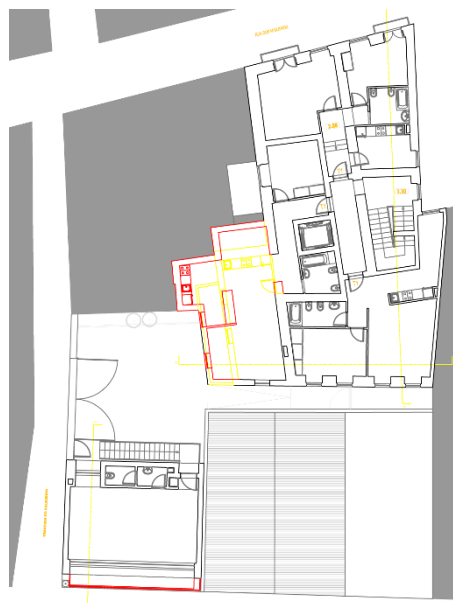


Fig. 223 – Planta 1º piso – demolição/ construção

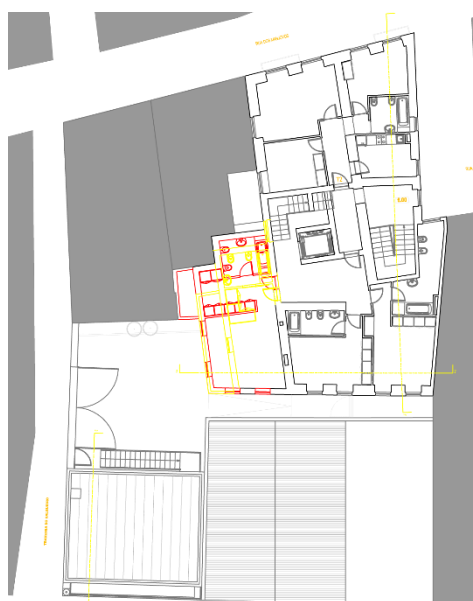


Fig. 224 – Planta 2º piso – demolição/ construção



Fig. 225 – Planta 3º piso – demolição/ construção

## Vermelhos e Amarelos

Esc.: 6 m



Esc.: 6 m

Proposta

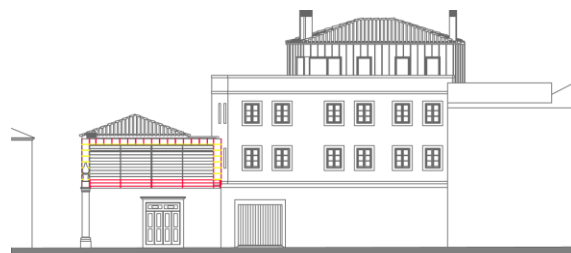


Fig. 226 – Alçado sul - demolição/ construção

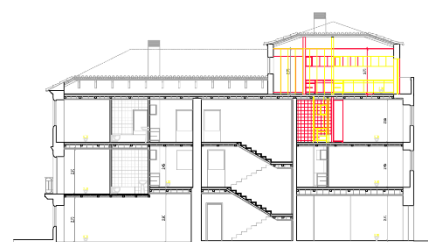


Fig. 227 – Corte 1-1' - demolição/ construção

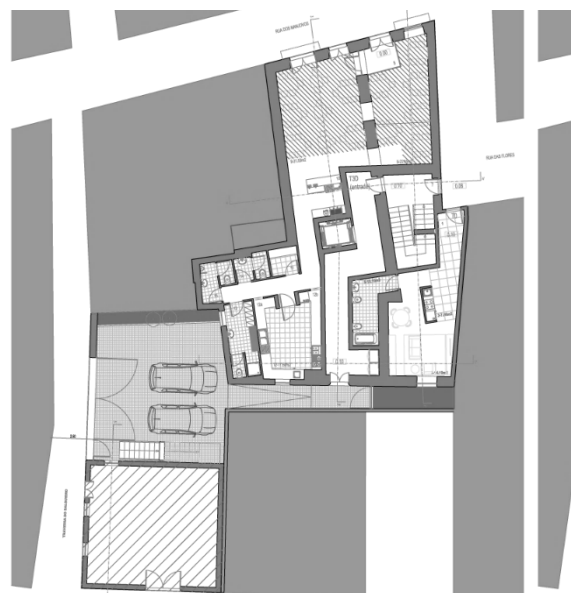


Fig. 228 – Planta piso térreo



Fig. 229 – Planta 1º piso



Fig. 230 – Planta 2º piso



Fig. 231 – Planta 3º piso

Esc.: 6 m



Fig. 232 – Alçado Sul

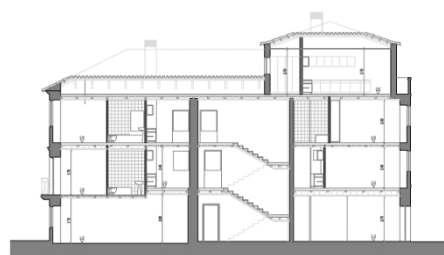


Fig. 233 – Corte 1-1'



## Fase de Execução



Fig. 234 – Demolição do interior



Fig. 235 – Estrutura de cobertura



Fig. 236 – Estrutura de pisos



Fig. 237 – Estrutura de pisos

## Pós-Intervenção



Fig. 238 – Exterior Edifício Manjovos



Fig. 239 – Exterior Edifício Manjovos (escritórios)



Fig. 240 – Exterior Edifício Manjovos



Fig. 241 – Sala (3º piso)

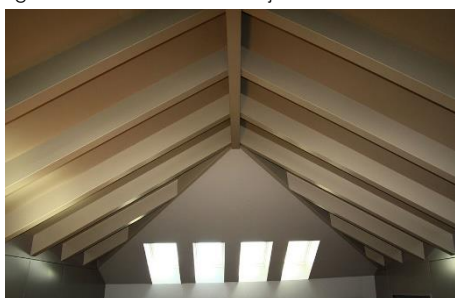


Fig. 242 – Recuado (3º piso)



Fig. 243 – Acesso à sala (3º piso)

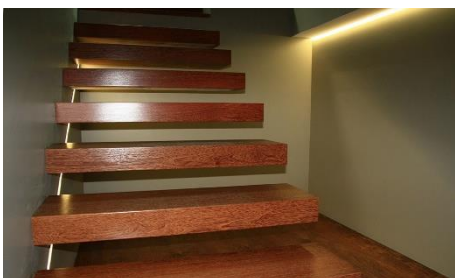


Fig. 244 – Escadas de acesso ao recuado



Fig. 245 – Recuado (3º piso)



**Autoria do Projeto de Arquitetura**

Valdemar Coutinho - Arquitectos, Lda.

**Data de Intervenção**

2012 - 2015

**Justificação para a Intervenção**

A principal razão que motivou a intervenção foi o pedido do cliente que considerou a necessidade de intervir no edifício que se encontrava devoluto, de modo a readaptar os andares e o recuado para habitação e o estabelecimento de restauração e bebidas, que em tempos já funcionou no rés-do-chão.

**Pré-Existência**

O caso de estudo integra dois lotes (lote 6 e 9 do quarteirão 52), sendo o edifício do lote 6 voltado para a Rua dos Manjovos, fazendo torneja com a Rua das Flores e o edifício do lote 9, do mesmo proprietário, voltado para a Rua de Alves Cerqueira.

Ambos os lotes se encontram classificados enquanto imóveis de classe 2, segundo o plano de pormenor, contudo, só ao lote 6 é que é reconhecido valor enquanto um imóvel de interesse municipal. No que se designa a esse lote (voltado para a Rua dos Manjovos), era um edifício de três pisos e um recuado, onde outrora se encontrou em funcionamento um estabelecimento de restauração e bebidas no piso térreo, que se encontrava devoluto e, o resto do edifício destinava-se à habitação. Quanto ao lote 9, era um edifício térreo onde se desenvolve um estabelecimento de restauração e bebidas, que se encontrava e continuou em funcionamento.

**Programa**

A intervenção apresenta um programa bastante extenso, onde se propõe sete unidades habitacionais de tipologia T0, T1, T2 e T3, um estabelecimento de restauração e bebidas e um espaço para prestação de serviços.

Desta forma, no edifício voltado para a Rua Manjovos (lote 6) a intervenção integra no piso térreo um estabelecimento de restauração e bebidas, uma unidade habitacional de tipologia T0 e os respetivos espaços de circulação vertical para acesso aos pisos superiores, através de escadas comuns e um elevador. A unidade habitacional T0 é composta pela entrada, sala, cozinha e uma instalação sanitária. No primeiro piso, desenvolvem-se três unidades habitacionais, de tipologia T1, com uma organização semelhante, onde se desenvolvem uma entrada, uma sala, uma cozinha, um quarto e uma instalação sanitária. No segundo piso desenvolve-se uma unidade habitacional de tipologia T2 composta pela entrada, sala, cozinha, dois quartos e uma instalação sanitária. Também no segundo piso se desenvolve uma unidade habitacional de tipologia T3, com três quartos com instalação sanitária privativa cada um, usufruindo do piso recuado, onde se encontra a

cozinha, arrumos, sala, lavandaria e uma instalação sanitária.

No lote 9 foi elaborado um piso superior com uso dedicado a prestação de serviços (escritório) sobre o edifício existente, onde existia um estabelecimento de restauração e bebidas, pertencente ao requerente, mas que não foi alvo de intervenção (Restaurante O Garfo). O edifício usufrui ainda de um espaço para estacionamento privativo.

No que concerne ao lote 9, a nível da fachada, todos os elementos em pedra foram recuperados e o reboco foi substituído e pintado em tinta não texturada na cor verde água. No que diz respeito aos vãos, estes foram redesenhados nas fachadas sul e poente, onde respetivamente ao alçado sul, de modo a proporcionar a homogeneidade formal, foram acrescentados dois vãos, com a mesma dimensão e métrica dos existentes. Foi também colocado o embasamento em granito idêntico ao existente, tanto nos novos vãos, como nos dois vãos mais à esquerda que não possuíam essa característica. Os vãos são em caixilharia em madeira pintada em cor cinza e respeitam a métrica e desenho original da pré-existência. O obscurecimento total dos vãos é elaborado através de portadas interiores folheadas a madeira e por telas interiores tipo black-out.

Para o escoamento de águas foram utilizadas caleiras e tubo de queda em zinco. A cobertura de quatro águas utiliza telha cerâmica tipo 'lusa' com telha de beirado. Quanto ao revestimento do terceiro piso, piso recuado, utiliza um revestimento em chapa de zinco, semelhante ao que foi aplicado no lote 9, onde foi acrescentado um novo piso ao edifício existente.

A nível do sistema construtivo executado no lote 6, este "baseia-se numa solução construtiva mista de ferro/madeira complementada por novas tecnologias que garantam o conforto térmico/acústico e de segurança, adequando o imóvel às exigências regulamentares actuais" (Coutinho, 2012, p. 2). Quanto à estrutura do lote 9, foi utilizada estrutura metálica.

### Intervenção Prática

### - Observações

		Indicadores	
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
	2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓
		Mantém sistema construtivo tradicional	
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓
	2.3. Estrutura Interior	Utiliza sistemas estruturais primitivos	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x
3. MATERIAIS	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza caixilharias em madeira pintada ( ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	2.4.2. Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	3.2. Revestimento de Piso	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	4.1.1. Vãos Exteriores	Mantém dimensão e organização dos vãos	x
		Repõe métricas primitivas	✓
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x
		Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x
	4.1.2. Vãos Interiores	Mantém métricas primitivas	x
	4.2. Compartimentação Interior	Mantém dimensão e organização preexistente	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	4.3. Escadas Interiores	Mantém dimensão e organização preexistente	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x

✓ - Sim x - Não

Fig. 246 – Tabela de Análise Individual

**Análise Documental**

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

No que concerne ao sexto caso de estudo – Edifício Manjovos, da autoria do Arquiteto Valdemar Coutinho – a intervenção procurou manter as funções originais, destinando o piso térreo para a ocupação de um estabelecimento de restauração e bebidas, à semelhança do existente, embora estivesse devoluto e os restantes pisos à função residencial.

*Função (utilização do edifício)*

Os desenhos de vermelhos e amarelos demonstram-se pouco claros, embora se verifique a demolição e construção de parte do lote 6 mais a poente, inclusivamente a nível das paredes autoportantes, em todos os pisos. Os desenhos evidenciam também a demolição e reconstrução do piso recuado, embora a cobertura mantenha a sua forma e cêrcea. Verifica-se também a construção do piso superior ao lote 9.

*Sistema Construtivo/ Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior, pisos caixilharias exteriores e interiores)*

De acordo com a memória descritiva, o documento faz uma breve abordagem da intervenção, de onde se salienta a utilização de um sistema construtivo misto em ferro e madeira na intervenção, complementado por novas tecnologias de forma a dotar o edifício de conforto térmico/acústico e de segurança, com vista em adequar o imóvel às exigências regulamentares. O documento faz também referência à execução de caixilharias em madeira pintada.

No que diz respeito aos materiais de revestimentos, a nível exterior o reboco foi substituído e pintado e a nível do interior, verificam-se acabamentos cerâmicos, em madeira e em gesso cartonado.

*Materiais (revestimentos exteriores e interiores)*

No que diz respeito aos alçados e cortes de vermelhos e amarelos, verificam-se alterações a nível de alguns vãos, que foram redesenhados, demolindo os existentes e construindo novos vãos com outra localização, sobretudo no alçado sul e poente.

*Tipologia/ Arquitetura (vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores)*

A nível da organização espacial, as principais alterações verificam-se a nível do piso recuado e da área demolida e reconstruída do lote 6, mais a poente.

As caixilharias recorrem ao desenho original e os vãos recriados pretendem responder à métrica primitiva.

**Análise da Entrevista** Não é possível realizar a respetiva análise da entrevista, visto que o arquiteto não teve disponibilidade para responder à mesma.

**Resultados** A intervenção respeita a **função** original do edifício, respeitando o seu carácter e o regulamentado pelo PPCHVC. A nível dos **sistemas construtivos e estruturais** verifica-se que a intervenção resulta na demolição interior das estruturas entre pisos e de cobertura, mas também de parte das paredes portantes, sendo utilizados sistemas construtivos mistos a nível das estruturas interiores, mas a nível das paredes portantes exteriores verifica-se que a intervenção não recorre nem repõe na sua totalidade os sistemas construtivos primitivos. No que diz respeito aos **materiais** de revestimentos a intervenção utiliza materiais tradicionais e materiais novos, mas que se consideram apropriados.

No que diz respeito à **tipologia e arquitetura**, verifica-se que a intervenção procura repor, a nível do exterior, a métrica dos vãos e o desenho primitivo das caixilharias, assim como o revestimento do piso recuado em chapa (embora não seja ondulada), visto que o edifício apresentava alguns elementos dissonantes, provenientes de alterações anteriores. Porém, do ponto de vista do respeito pelos valores arquitetónicos, a intervenção não repõe na totalidade os sistemas construtivos tradicionais e baseia-se sobretudo numa ação de reconstrução, quer a nível interior como exterior.



## 7 Mordoma Guest House

Autoria do Projeto de Arquitetura:  
● **Valdemar Coutinho**



Fig. 247 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000

**Localização** Rua da Picota, 51, 53, 55  
(Torreja: Praça da Erva)

**Quarteirão** 51

**Lote** 21

**Época de construção** XVIII

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Interesse Municipal

**Características particulares** Revestimento cerâmico aplicado no séc. XIX

**Uso(s) de origem** Habitação e Comércio

**N.º de pisos** 3 + Recuado

**N.º de fogos** 2

**Estado de conservação do edifício antes da intervenção** Algumas anomalias a nível dos revestimentos exteriores e interiores e também a nível da estrutura da cobertura

**Uso atual** Habitação e Comércio

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação

**Observações** -



Fig. 248 - Fachada principal



## Pré-Existência



Fig. 249 – Estrutura da cobertura



Fig. 250 – Interior



Fig. 251 – Escadas interiores



Fig. 252 – Interior



Fig. 253 – Cozinha



Fig. 254 – Escadas recuado

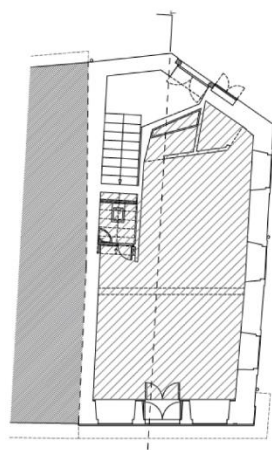


Fig. 255 – Planta do piso térreo



Fig. 256 – Planta do 1º andar



Fig. 257 – Planta do 2º andar

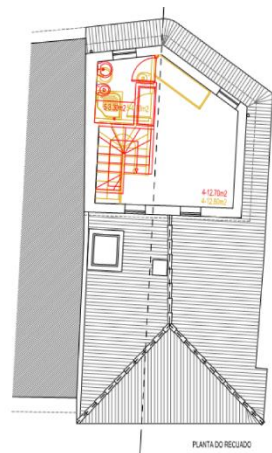


Fig. 258 – Planta do recuado

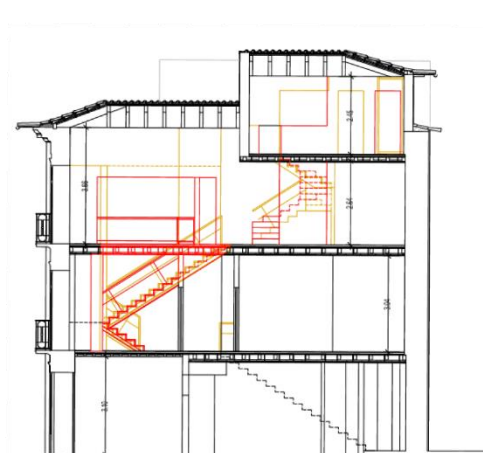


Fig. 259 – Corte 1-1'

## Vermelhos e Amarelos

Esc.: 3 m



## Proposta

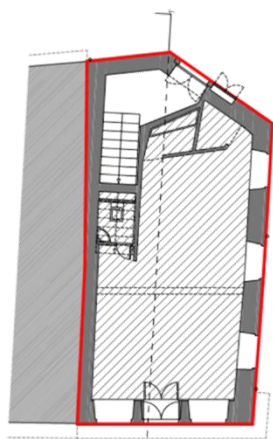


Fig. 260 – Planta do piso térreo

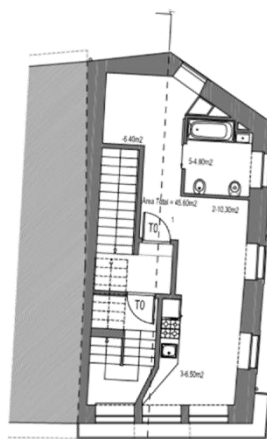


Fig. 261 – Planta do 1º andar

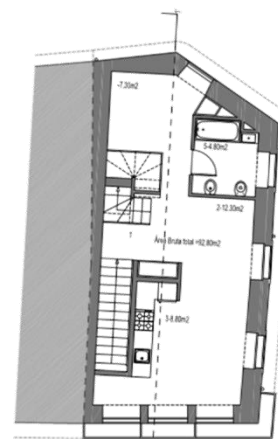


Fig. 262 – Planta do 2º andar

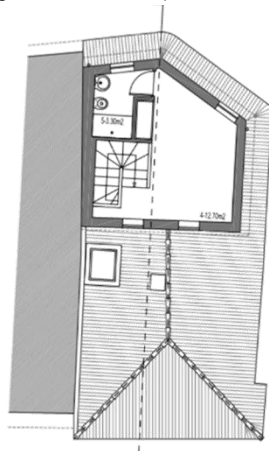


Fig. 263 – Planta do recuado

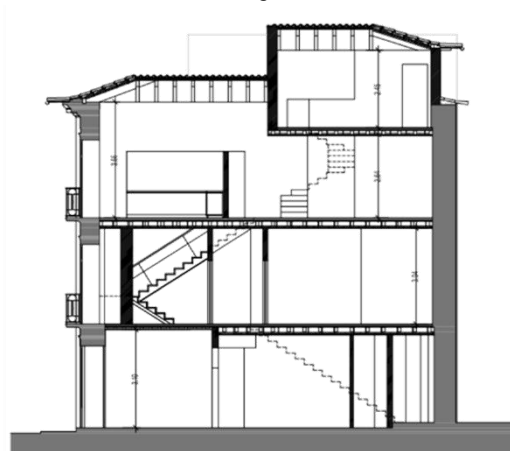


Fig. 264 – Corte 1-1'



Fig. 265 – Alçado Poente

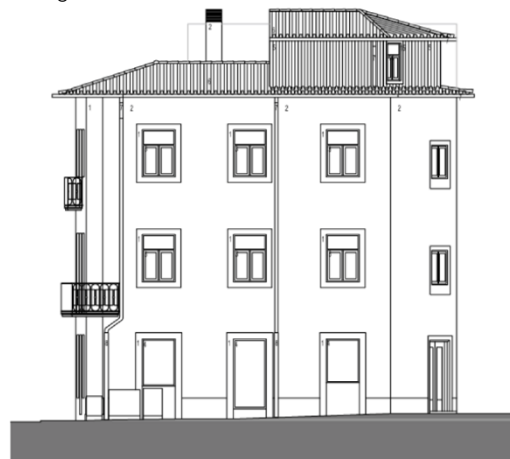


Fig. 266 – Alçado Sul

Esc.: 3 m

## Fase de Execução



Fig. 267 – Estrutura de cobertura do recuado



Fig. 268 – Estrutura de pisos





Fig. 269 – Interior

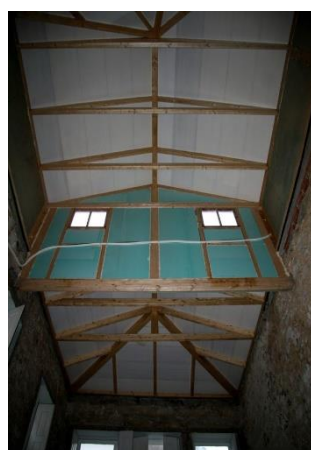


Fig. 270 – Estrutura da cobertura



Fig. 271 – Parede autoportante



Fig. 272 – Sala e cozinha



Fig. 273 – Sala



Fig. 274 – Sala e cozinha

## Pós-Intervenção



Fig. 275 – Circulação vertical



Fig. 276 – Instalações sanitárias



Fig. 277 – Interior



Fig. 278 – Estrutura da cobertura

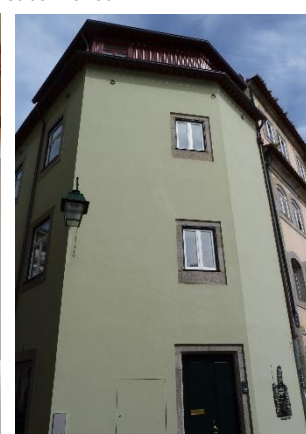


Fig. 279 – Fachada Nascente

**Autoria do Projeto de Arquitetura**

Valdemar Coutinho - Architectos, Lda.

**Data de Intervenção**

2011-2015

**Justificação para a Intervenção**

A principal razão que motivou a intervenção foi o pedido do cliente que considerou a necessidade de intervir no edifício, de modo a que o espaço fosse readaptado para integrar duas habitações e futuramente, transformar o espaço numa 'Guest House'.

**Pré-Existência**

O caso de estudo situa-se na Rua da Picota e faz torneja com a Praça da Erva, encontrando-se dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo. No piso térreo desenvolvia-se um estabelecimento comercial e os restantes pisos superiores dedicavam-se à habitação, sendo o acesso à habitação feito através da Praça da Erva. Na fachada voltada para a Rua da Picota o edifício apresentava a particularidade de utilizar revestimento cerâmico.

O edifício apresentava alguma deterioração a nível dos tetos, devido a problemas de infiltração provenientes da cobertura que também apresentava algumas anomalias, tanto a nível da estrutura como do revestimento. O edifício apresentava também algumas anomalias a nível dos revestimentos interiores das paredes.

**Programa**

A nível de programa, a obra desenvolveu-se nos andares e no recuado, com o objetivo de dimensionar o espaço para duas habitações de tipologia T0, sem interferir com o estabelecimento comercial existente e que continuou em funcionamento no rés-do-chão durante a intervenção.

O projeto mantém o uso original e as principais alterações verificam-se a nível do redimensionamento das escadas, resultando no seu redesenho. Também as instalações sanitárias foram redesenhadas, assim como as cozinhas. Embora com as devidas adaptações, a intervenção mantém de certa forma a organização espacial existente.

O acesso às unidades habitacionais faz-se através de umas escadas comuns, desenvolvendo-se uma unidade habitacional a nível no 1º piso, composta por uma sala e cozinha tipo 'open space' e uma instalação sanitária. A outra unidade habitacional ocupa o 2º piso e o piso recuado, neles se desenvolvendo à semelhança do anterior, nomeadamente no 2º piso uma sala e cozinha tipo 'open space' e uma instalação sanitária e no piso recuado encontra-se um escritório e outra instalação sanitária.

A intervenção teve como principal objetivo o cumprimento rigoroso do regulamento do PPCHVC, tendo este ditado a maioria das soluções adotadas no projeto. Desta forma, o sistema construtivo adotado foi o sistema estrutural primitivo, com estruturas de madeira a nível dos pisos e da cobertura. A cobertura foi revestida com telha cerâmica à cor natural, aba e canudo tipo 'lusa' com telha de beirado. Para o escoamento das águas foram utilizadas caleiras, rufos e vedações em chapa de cobre.

O azulejo de padrão da fachada principal foi preservado, assim como toda a pedra e o reboco das restantes fachadas substituído e pintado com tinta não texturada de cor verde. Com base na pré-existência, o recuado foi revestido com chapa ondulada pintada por ser o material que se considerou adequar em termos materiais e de imagem com o existente, tendo sido os vãos deste recuado redesenhados e utilizado caixilharia de madeira pintada a cor vermelho/acastanhado, cor utilizada também para os vãos do piso térreo da parte comercial.

As restantes caixilharias foram executadas em madeira pintada a cor branca com aro pintado a verde-escuro. Todos os vãos apresentam sensivelmente o mesmo desenho (duas folhas e bandeira, conforme o desenho pré-existente) com a exceção dos vãos no alçado nascente e do recuado no alçado sul, onde se optou por não colocar bandeiras de forma a não alterar a proporção dos vãos nem as padieiras do mesmo. De modo a proporcionar o obscurecimento total dos vãos foram executadas portadas interiores folheadas a madeira e colocado telas interiores tipo black-out.

A habitação deve o seu nome (Mordoma Guest House) ao graffiti que foi elaborado anonimamente na fachada nascente da habitação, posterior à intervenção e que se optou por não retirar, mantendo-o como algo que fizesse parte da própria obra. O armário das infraestruturas foi colocado no alçado nascente e revestido com painéis pré-fabricados com acabamento rebocado e pintado da mesma cor que o edifício (verde) e que, embora altere a fachada, não se apresenta como um elemento visualmente dissonante, integrando-se na própria fachada.

## Intervenção Prática

## Observações

		Indicadores			
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓	2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓		
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓		
	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓		
	2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓		
		Mantém sistema construtivo tradicional	✓		
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓		
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
2. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	2.3. Estrutura Interior	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓		
	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	2.4.2. Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada ( ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
3. MATERIAIS	3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓	3. MATERIAIS	
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	3.2. Revestimentos de Pisos	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	4.1.1. Vãos Exteriores	Mantém dimensão e organização dos vãos	✓		
		Repõe métricas primitivas	✓		
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x		
		Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x		
	4.1.2. Vãos Interiores	Mantém métricas primitivas	x		
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	4.2. Compartimentação Interior	Mantém dimensão e organização preexistente	✓	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	4.3. Escadas Interiores	Mantém dimensão e organização preexistente	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		

Fig. 280 – Tabela de Análise Individual

✓ - Sim x - Não

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

### Análise Documental

A intervenção acontece a nível dos pisos superiores e mantém a função a que se destinava originalmente: à habitação. O piso inferior não tendo sido alvo de intervenção, continuou em funcionamento durante o período da intervenção, sendo destinado à função comercial.

**Função** (*utilização do edifício*)

A partir dos desenhos de vermelhos e amarelos verifica-se que tanto as paredes portantes, como a cobertura, as caixilharias e parte das estruturas entre pisos foram elementos mantidos, verificando-se alterações sobretudo a nível da estrutura das escadas. Contudo, através das fotografias do existente é possível verificar que o estado de degradação do edifício não era muito elevado, mas verifica-se que (através das fotografias da fase de execução) a estrutura de cobertura e de pisos foi substituída, embora tenha sido utilizado o sistema construtivo tradicional, à semelhança do existente. A nível das caixilharias, a intervenção propõe a execução das caixilharias em madeira, substituindo as existentes.

**Sistema Construtivo/ Estrutural** (*paredes portantes, cobertura, estrutura interior, pisos, caixilharias exteriores e interiores*)

A nível exterior, a intervenção mantém e preserva o azulejo existente na fachada, tendo as restantes paredes sido rebocadas, à semelhança do existente e pintadas com tinta não texturada. A nível interior, são utilizados materiais como a madeira, revestimento cerâmico e o gesso cartonado.

**Materiais** (*revestimentos exteriores e interiores*)

A partir das plantas de vermelhos e amarelos, verifica-se que apesar de ser visível que houve demolições do existente, a proposta não provocou grandes alterações a nível da organização espacial, verificando-se apenas uma certa reorganização e redesenho dos espaços.

**Tipologia/ Arquitetura** (*vãos, caixilharias, cor, compartimentação interior, escadas interiores*)

Desta forma, as escadas que dão acesso ao primeiro andar foram mantidas do ponto de vista formal (já que através das fotografias se verifica que não são as preexistentes), onde a nível da habitação do primeiro piso, a única alteração que se verifica é a nível da cozinha,



onde houve um pequeno ajuste. As escadas e o acesso à habitação que ocupa o segundo andar e o andar recuado, foram redesenhados face ao existente, resultado de uma alteração a nível do sentido das escadas, que consequentemente alterou a entrada da habitação e levou ao redesenho da cozinha, embora se encontre no mesmo local. As escadas de acesso ao recuado também foram redesenhadas, assim como as instalações sanitárias.

Contudo, embora do ponto de vista formal e da organização espacial a intervenção não tenha provocado grandes alterações, o redesenho destes elementos levou à sua demolição e, posteriormente, à sua construção.

A memória descritiva refere o redesenho dos vãos do recuado, para um enquadramento no respetivo contexto urbano. Refere ainda o redesenho das escadas entre o primeiro e terceiro piso e o redesenho da casa de banho no último piso, sendo essas também as principais alterações que, a nível da organização espacial, se verificaram na análise das plantas de vermelhos e amarelos.

**Análise da Entrevista** Não é possível realizar a respetiva análise da entrevista, visto que o arquiteto não teve disponibilidade para responder à mesma.

**Resumo** A intervenção baseia-se numa reconstrução integral do interior, embora pelas fotografias do existente se entenda que o estado de degradação do edifício não fosse bastante elevado. No entanto, a intervenção respeita a **função** original, dedicando o edifício à função habitacional. A intervenção também respeita os **sistemas construtivos e estruturais** tradicionais, sendo a estes sistemas construtivos que recorre, embora faça utilização de elementos novos, não recuperando as estruturas preexistentes. No que diz respeito aos **materiais** de revestimentos são utilizados materiais tradicionais, mas a intervenção também faz utilização de outros materiais, embora se demonstrem adequados, como o gesso cartonado. No que diz respeito à **tipologia e arquitetura**, considera-se que a intervenção respeita as principais características deste edificado, visto que faz utilização de técnicas e materiais tradicionais, apenas procedendo ao redesenho da caixa de escadas e de alguns espaços, mas que no geral acaba por manter praticamente a mesma disposição espacial, assim como a disposição dos vãos e o desenho original das caixilharias.



## 8.

**Edifício na Rua da Védoria**

Autoria do Projeto  
de Arquitetura:  
**José Loureiro**

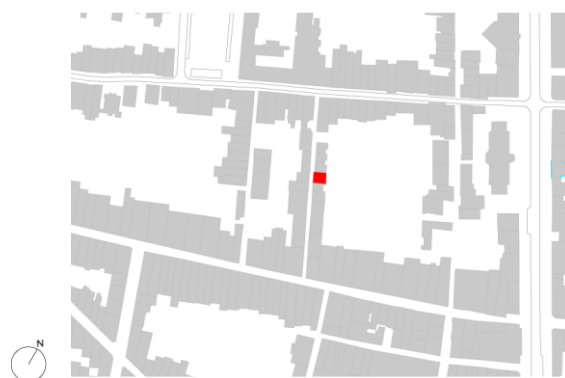


Fig. 281 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000

**Localização** Rua da Védoria, 64, 66

**Quarteirão** 85

**Lote** 25

**Época de construção** Séc. XVII

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Valor Ambiental

**Características particulares** Não foram encontrados elementos relativos à história deste edifício

**Uso(s) de origem** Habitacional

**N.º de pisos** 2

**N.º de fogos** 2

**Estado de conservação do edifício antes da intervenção** Devoluto no piso térreo e em elevado estado de degradação em ambas as unidades habitacionais

**Uso atual** Habitacional

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação

**Observações** -



Fig. 282 – Fachada Principal

## Pré-Existência



Fig. 283 – Fachada principal



Fig. 284 – Fachada principal/ Vão



Fig. 285 – Vão exterior



Fig. 286 – Fachada de tardoz



Fig. 287 – Chaminé



Fig. 288– Lareira



Fig. 289 – Vão interior



Fig. 290 – Instalações sanitárias



Fig. 291 – Cozinha



Fig. 292 – Cozinha



Fig. 293 – Sala



## Vermelhos e Amarelos

N  
Esc.: 2 m

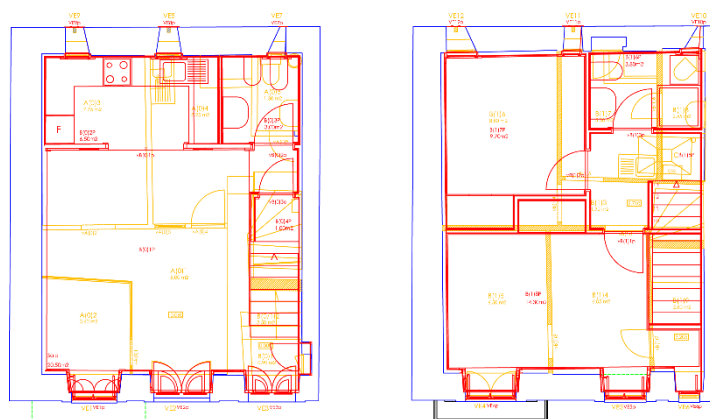


Fig. 294 – Planta Piso Térreo - Demolição/Construção Fig. 295 – Planta Piso Térreo - Demolição/Construção

## Proposta

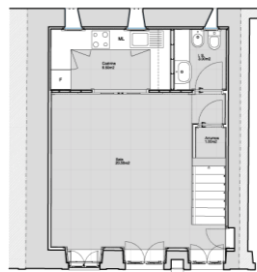


Fig. 296 – Planta piso térreo



Fig. 297 – Planta primeiro piso

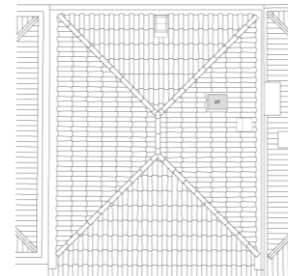


Fig. 298 – Planta de cobertura

N  
Esc.: 3 m

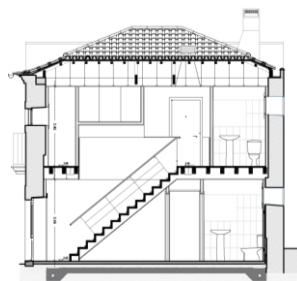


Fig. 299 – Corte A-A'

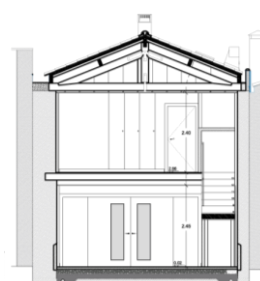


Fig. 300 – Corte C-C'



Fig. 301 – Alçado principal

## Fase de Execução



Fig. 302 – Paredes pré-existentes



Fig. 303 – Estrutura entre pisos



Fig. 304 – Estrutura para as escadas



Fig. 305 – Estrutura de cobertura



Fig. 306 – Revestimento de paredes



Fig. 307 – Fachada principal



Fig. 308 – Fachada principal



Fig. 309 – Fachada de tardoz

## Pós-Intervenção



Fig. 310 – Sala



Fig. 311 – Cozinha



Fig. 312 – Instalações Sanitárias



Fig. 313 – Quarto



Fig. 314 – Vão do Quarto

**Autoria do Projeto de Arquitetura**

José Loureiro e César Carvalho

**Data de Intervenção**

2013-2014

**Justificação para a Intervenção**

A principal razão que motivou a intervenção foi o estado de degradação do edifício, devoluto no piso térreo e condicionado por uma renda antiga que não proporcionava condições ao proprietário para intervir na edificação, tendo sido intervencionado no âmbito do programa RECRIA.

**Pré-Existência**

O caso de estudo situa-se na Rua da Védoria, dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo e trata-se de um edifício habitacional cuja construção original da edificação remonta ao século XVII, não tendo sido encontrados elementos relacionados com a história deste edifício (Loureiro & Magalhães, 2008). Segundo José Loureiro (comunicação pessoal, 20 Julho, 2016), este edifício de dois pisos era composto por duas unidades de habitação (uma por piso) muito exíguas, em que o piso térreo se encontrava devoluto e o primeiro piso arrendado, estando ambos muito degradados. O edifício apresentava patologias a nível das caixilharias, dos elementos em ferro, das estruturas em madeira e de alguns revestimentos, sendo as principais causas de deterioração a ação da humidade e xilofagia (Loureiro & Magalhães, 2008). O edifício continha também alguns elementos descontextualizados como caixilharias em alumínio, estores, drenos e tubos de queda em PVC, soleiras em granito polido.

A pré-existência apresentava um sistema construtivo tradicional constituído por paredes autoportantes de alvenaria de pedra rebocadas, uma cobertura de quatro águas e estruturas de piso e cobertura em madeira. No seu interior, as paredes estruturais eram rebocadas e parcialmente revestidas com azulejo, assim como as paredes divisórias interiores, sendo estas elaboradas em taipa de fasquio e onde se verifica também revestimento com papel de parede. As paredes divisórias assentavam no soalho de madeira e os tetos apresentavam acabamento em estuque sob o fasquio ou revestimento em madeira (forro). Com exceção dos vãos exteriores do 1º piso que apresentam caixilharia em alumínio, todos os restantes vãos quer interiores ou exteriores apresentam caixilharia em madeira (Loureiro & Magalhães, 2008).

**Programa**

A presente intervenção de reabilitação surgiu no âmbito do programa RECRIA, programa de âmbito nacional com o objetivo de apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação das zonas antigas, promovendo a reabilitação de imóveis arrendados com rendas antigas e em estado de degradação, sendo as obras



abrangidas pelo programa compartilhadas a fundo perdido, como foi o caso. A nível do programa a obra procurou manter a função habitacional do edifício original, propondo a junção das duas unidades habitacionais numa só, de modo a converter o edifício para uma habitação tipo T2, em que o principal guião, segundo José Loureiro (comunicação pessoal, 20 Julho, 2016) foi o regulamento do PPCHVC. Tinha ainda como principal objetivo o incremento de qualidade e de conforto, procurando-se “minimizar o desenho ao essencial, facilitando a instalação de infraestruturas, através da sobreposição das instalações sanitárias e a ventilação, sempre tão difícil nos edifícios dos centros históricos” (GTL, 2011).

A nível do exterior, as caixilharias foram substituídas por novas em madeira e vidro simples com o desenho original primitivo, tendo sido retirados todos os elementos descontextualizados tais como estores e caixilharias em alumínio. O reboco da fachada principal foi também substituído e pintado, tendo também sido rebocada e pintada a fachada de tardoz que apresentava a pedra à vista.

A intervenção utilizou um sistema construtivo misto (aço e madeira) e no que diz respeito à cobertura, a estrutura existente foi substituída por uma nova também em madeira, assim como a estrutura entre pisos. O autor (comunicação pessoal, 20 Julho, 2016) acrescenta que foi apenas utilizada estrutura metálica para as escadas. As paredes divisórias interiores em taipa de fasquio foram substituídas por tabiques em gesso cartonado, tendo sido também este material utilizado para revestir as paredes autoportantes de pedra no seu interior, de forma a evitar o aparecimento de sais. A nível dos pavimentos foi utilizado soalho no primeiro piso e nas zonas de contacto com água substituiu-se o soalho pelo linóleo assente sobre contraplacado marítimo (cozinha e instalações sanitárias), tendo sido utilizado o mosaico no piso térreo (GTL, 2011).

Como já tinha sido referido, o edifício teria sido encontrado com descontextualizadas caixilharias em alumínio nos vãos do primeiro piso. José Loureiro (comunicação pessoal, 20 Julho, 2016) realça que as caixilharias em madeira e de vidro simples (mantendo o seu desenho original) permitem alcançar uma elegância que não é possível com caixilharias de vidro duplo, que pela sua natureza e expressão faz perder a sua elegância que caracteriza e concede a estes edifícios alguma singularidade. Assim, mesmo tendo sido encontradas caixilharias que já não eram as originais daquele edifício, foi opção do projetista com base nos vãos existentes, recuperar as métricas originais das caixilharias de madeira características do edifício e conceder de novo a sua subtilidade, considerando os vãos como um todo.

### Intervenção Prática

### Observações

		Indicadores			
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓	2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓		
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓		
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUTURAL	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓		
	2.2. Coberturas	Utiliza no mínimo duas águas	✓		
		Mantém sistema construtivo tradicional	✓		
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓		
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓		
	2.3. Estrutura Interior	Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
3. MATERIAIS	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓	4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	2.4.2. Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓		
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	3.2. Revestimento de Piso	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	4.1.1. Vãos Exteriores	Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
		Mantém dimensão e organização dos vãos	✓		
		Repõe métricas primitivas	✓		
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x		
	4.1.2. Vãos Interiores	Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x		
		Mantém métricas primitivas	x		
		Mantém dimensão e organização preexistente	x		
	4.2. Compartimentação Interior	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓		
	4.3. Escadas Interiores	Mantém dimensão e organização preexistente	✓	3. MATERIAIS	
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x		
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	x		

Fig. 315 – Tabela de Análise Individual

✓ - Sim x - Não

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva.

### Análise Documental

A intervenção mantém a função original, destinando o edifício totalmente à função residencial conforme a preexistência. Porém, face aos padrões de conforto atuais, era impossível manter os dois fogos que compunham a edificação, onde se verificava um fogo em cada piso, ambos de reduzidas dimensões, separados por uma parede que separava as escadas de acesso ao piso superior. Já que o objetivo da intervenção era o incremento de qualidade e conforto, a intervenção converte os dois fogos em apenas um, embora destine o edifício à mesma função.

Função (utilização do edifício)

Embora só se tenha tido acesso às plantas de vermelhos e amarelos (não tendo sido fornecidos os cortes e alçados), foi possível verificar que o único elemento mantido foram as paredes autoportantes, como também se pode confirmar através das fotografias.

Sistema Construtivo/  
Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior pisos caixilharias exteriores e interiores)

O relatório técnico faz menção ao elevado estado de degradação das duas unidades habitacionais, onde os elementos estruturais da cobertura dos pisos superiores revelavam cedências significativas, o que se traduziu na substituição das estruturas existentes, por estruturas em madeira, com a exceção das escadas, onde se utilizou um sistema construtivo misto, com a intenção de reduzir cargas nas paredes autoportantes. O documento refere que a intervenção previa minimizar o desenho ao essencial e adotar soluções que sustentassem durante um período de tempo mais longo o investimento feito.

Conforme também se pode verificar nas plantas de vermelhos e amarelos, as caixilharias foram substituídas por novas, embora se verifique que mantém o desenho original e mesma materialidade.

No que diz respeito aos materiais de acabamentos, as paredes foram rebocadas com reboco com aviamento de cal hidratada com óleo e pintado com tinta não texturada. A nível dos revestimentos utilizados no interior, foi utilizado revestimento cerâmico, em madeira e gesso cartonado. No relatório técnico faz referência à utilização de pavimento em linóleo assente sobre contraplacado marítimo, nas zonas de água.

Materiais (revestimentos exteriores e interiores)

Tipologia/ Arquitetura  
(vãos, caixilharias, cor,  
compartimentação  
interior, escadas interiores)

A nível da organização espacial e do interior do edifício, toda a compartimentação interior foi demolida e apenas as escadas, que embora tenham sido redesenhadas, mas também foram demolidas, foram construídas exatamente no mesmo local e apresentam sensivelmente a mesma configuração, com um único lance.

Desta forma, resultam espaços mais amplos, face aos compartimentos e organização espacial preexistente, que não se adequava às necessidades contemporâneas. No que diz respeito aos vão e caixilharias, embora na planta também estes apareçam enquanto a demolir e a construir, o projeto manteve o seu desenho original, conforme se pode verificar nas fotografias.

A nível da cor, o reboco foi pintado com tinta não texturada de cor verde.

### Análise da Entrevista

Visto que se pretende avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas enquanto 'reabilitação', considerou-se pertinente a realização de uma entrevista ao arquiteto que realizou a obra, de forma a entender o motivo que levou o mesmo a considerar esta obra enquanto tal.

Função

A questão do cliente foi uma das questões abordadas em entrevista pelo arquiteto José Loureiro, onde refere que ato de projetar tem como objetivo responder a um requerimento e a um programa, onde há decisões da obra não acabam por não ser decididas pelo próprio projetista.

Sistema  
Construtivo/ Estrutural  
Materiais  
Tipologia/ Arquitetura

No que diz respeito ao que entende por reabilitação, o arquiteto tem por referência definições do âmbito legal, embora mencione que mesmo estas, por vezes, se tornem pouco claras, visto que entendem a reabilitação como um conjunto de operações, nomeadamente, construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação e no entender do arquiteto, não lhe parece admissível que obras de construção ou reconstrução total sejam consideradas reabilitação. No entanto, considera a intervenção realizada enquanto reabilitação perante o enquadramento legal, como sendo uma obra que incluiu obras de reconstrução e alteração.

Neste sentido considera que numa ação de reabilitação o essencial prende-se com o respeito pela pré-existência, onde as soluções adotadas não deverão colocar em causa o valor patrimonial do bem, devendo o projetista assumir uma posição de resguardo e de

ausência de protagonismo (questão também abordada pelo arquiteto José Freiria).

Considera ainda, que o resultado final de uma boa operação de reabilitação se liga com o somatório de pequenas ações desenhadas em consonância e respeito pelo valor patrimonial.

A intervenção baseia-se numa reconstrução integral no interior, contudo respeita as principais características do edifício. Verifica-se que a nível da **função**, o edifício mantém a função original (habitacional), embora converta os dois fogos existentes num só. Contudo, verifica-se que as dimensões do edifício levaram a que esta alteração se demonstrasse necessária, de forma a conceder condições de habitabilidade ao edifício. No que diz respeito ao **sistema construtivo e estrutural**, a intervenção respeita e dá continuidade ao sistema construtivo tradicional, embora se verifique um sistema misto na estrutura das escadas, porém, justificado de forma a provocar menos cargas, revelando-se como benéfico. A intervenção utiliza também **materiais** de revestimento que se demonstram apropriados, tanto por utilizarem técnicas tradicionais, como por serem materiais e soluções inovadoras, mas que se demonstram adequadas e pensadas em prol pelo respeito do edifício, não entrando em conflito com a preexistência. Os vãos foram mantidos e as caixilharias embora substituídas, mantêm o mesmo desenho e características, em madeira e vidro simples. As escadas, embora alteradas, mantêm o mesmo local e a restante disposição espacial concede ao edifício espaços mais amplos e adequados aos modos de vida contemporâneos, demonstrando-se como uma intervenção que respeita a sua **tipologia e arquitetura**.

## Resultado

## 9.

**Edifício na Rua de Santo António**

Autoria do Projeto de Arquitetura:  
**José Loureiro**



Fig. 316 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000

**Localização** Rua de Santo António, 13, 15, 17

**Quarteirão** 21

**Lote** 2 e 3

**Época de construção** Séc. XIX

**Classe** 2

**Valor patrimonial** Imóvel de Valor Ambiental

**Características particulares** Existência de um piso recuado, com paredes de taipa de fasquio revestidas a telha

**Uso(s) de origem** Habitacional

**N.º de pisos** 3 + Recuado

**N.º de fogos** 4

**Estado de conservação do edifício antes da Intervenção** Em elevado estado de degradação e com uma unidade de habitação devoluta

**Uso atual** Habitacional

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação

**Observações** Intervenção distinguida com o 1º Prémio RECRUA 2006 e o Prémio Alexandre Herculano 2006 (menção honrosa)



Fig. 317 – Fachada Principal



## Pré-Existência



Fig. 318 – Fachada principal



Fig. 319 – Fachada de tardo

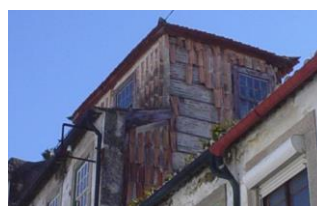


Fig. 320 – Recuado



Fig. 321 – Cobertura

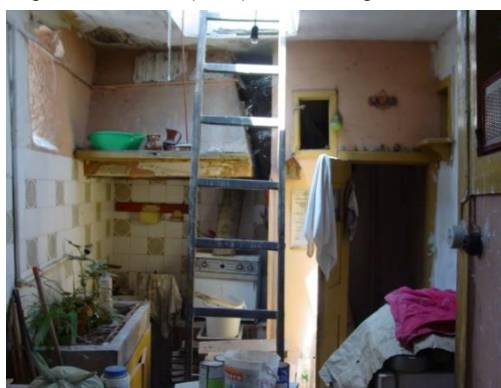


Fig. 322 – Cozinha



Fig. 323 – Degradação do teto



Fig. 324 – Sala



Fig. 325 – Degradação do teto

## Vermelhos e Amarelos



Fig. 326 – Planta do piso térreo – demolição/construção



Fig. 327 – Planta do piso 1 – demolição/construção

Esc.: 3 m





Esc.: 3 m

### Proposta

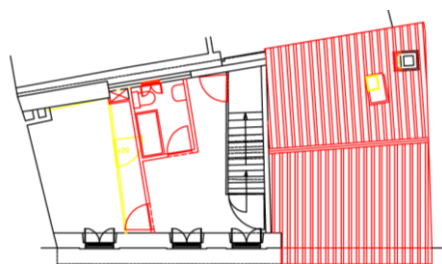


Fig. 328 – Planta piso 2 - demolição/construção

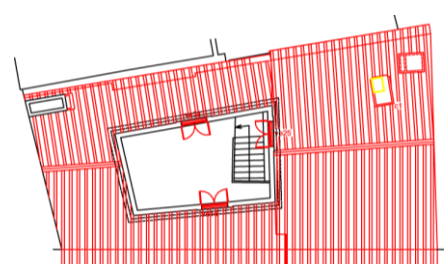


Fig. 329 – Planta piso 3 - demolição/construção

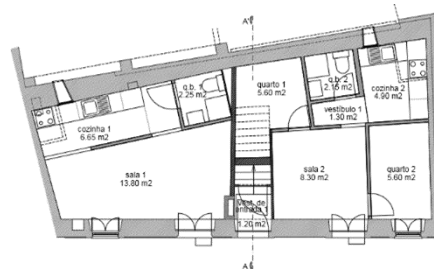


Fig. 330 – Planta piso térreo

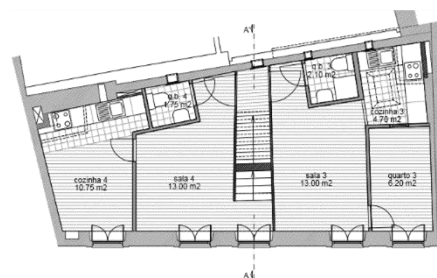


Fig. 331 – Planta piso 1

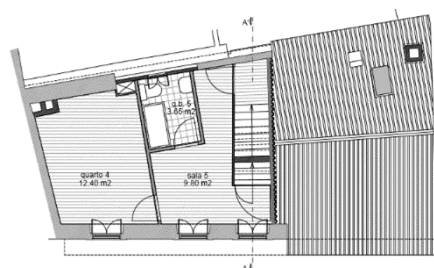


Fig. 332 – Planta piso 2

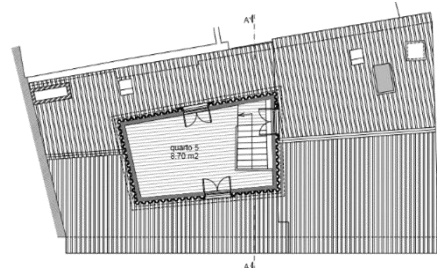


Fig. 333 – Planta piso 3

Esc.: 3 m

### Fase de Execução

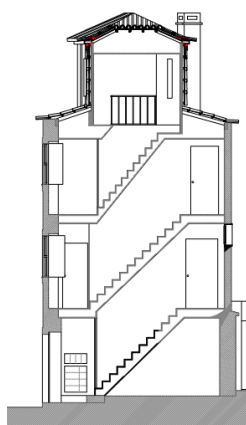


Fig. 334 – Corte A-A'

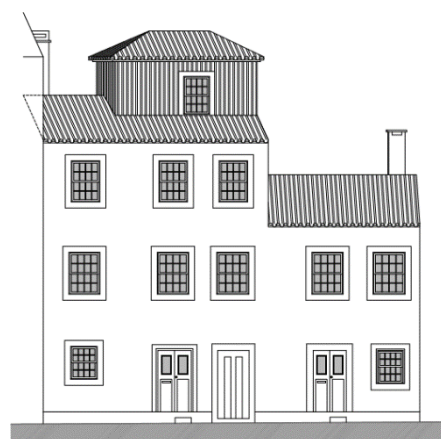


Fig. 335 – Alçado frontal



Fig. 336 – Estrutura pisos e pavimento



Fig. 337 – Estrutura de cobertura



Fig. 338 – Estrutura pisos



Fig. 339 – Taipa de fasquio Fig. 340 – Telha aparafusada Fig. 341 – Taipa de fasquio Fig. 342 – Revestimento



Fig. 343 – Fachada principal



Fig. 344 – Fachada de tardoz



Fig. 345 – Cobertura



Fig. 346 – Cozinha - R/C Esq.



Fig. 347 – Cozinha - R/C Esq.



Fig. 348 – Vão exterior - R/C Esq.



Fig. 349 – Escadas interiores



Fig. 350 – Cozinha - 1º Dir.



Fig. 351 – Instalações Sanitárias - R/C Dir.



Fig. 352 – Cozinha - 1º Esq.

## Pós-Intervenção

**Autoria do Projeto de Arquitetura**

José Loureiro

**Data de Intervenção**

2004-2005

**Justificação para a Intervenção**

A principal razão que motivou a intervenção foi o estado de degradação do edifício, condicionado por uma renda antiga, que não proporcionava condições ao proprietário para intervir na edificação, tendo o projeto sido executado com o objetivo de apresentar uma candidatura no âmbito do programa RECRIA.

**Pré-Existência**

O caso de estudo situa-se na Rua de Santo António, dentro dos limites do centro histórico de Viana do Castelo e trata-se de um edifício cuja construção remete para o século XIX, sendo constituído por três pisos e um recuado, onde se desenvolvem quatro unidades habitacionais (duas no piso térreo com entradas autónomas e as outras duas no primeiro andar). O edifício de sistema construtivo tradicional apresenta paredes autoportantes de alvenaria de pedra, estruturas de pisos e da cobertura em madeira e tem ainda a particularidade de utilizar taipa de fasquio revestida a telha nas paredes exteriores das águas furtadas e da empena norte (Gabinete Técnico Local [GTL], 2006).

Conforme foi encontrado, o edifício apresentava um elevado estado de degradação e continha alguns elementos descontextualizados, como era o caso das caixilharias do piso térreo, verificando-se também a presença de estores exteriores. A pré-existência apresentava patologias a nível dos revestimentos e das estruturas primárias em madeira da cobertura e da estrutura entre pisos e os tetos, embora só se encontrasse devoluto numa unidade habitacional a nível do piso térreo e as restantes unidades habitacionais estivessem arrendadas (Loureiro & Magalhães, 2003).

**Programa**

A nível de programa, a intervenção tinha em vista manter as quatro unidades de habitação conforme exigido por imposições contratuais, reorganizando-as de forma a proporcionar outras condições de conforto ao edifício, alterando a sua distribuição espacial. O projeto previa melhorar as condições de conforto e preservar o máximo possível do existente através de obras de reabilitação e de correção, adotando técnicas construtivas primitivas como sendo as que se consideraram mais apropriadas, para além de já terem dado provas ao longo dos tempos da sua durabilidade e resistência (GTL, 2003).

**Intervenção Prática**

Neste sentido, procedeu-se à manutenção e consolidação das paredes autoportantes (com especial atenção para os coroamentos) e à substituição do reboco existente na fachada principal por um novo

à base de argamassa de cal hidratada com sebo de bovino.

A fachada de tardoze que continha a alvenaria à vista foi limpa e a sua argamassa substituída por uma nova, conforme a pré-existência, tendo sido corrigida termicamente pelo exterior e revestida com chapa galvanizada ondulada. Procedeu-se também à recuperação das paredes de tabuado e fasquio, onde se substituíram apenas os elementos impossíveis de se recuperar e se otimizou termicamente através da colocação de isolamento térmico pelo exterior, posteriormente revestido com telha de canudo nova, aparafusadas uma a uma (GTL, 2006).

A estrutura dos pavimentos em soalho foi reconstruída, tendo-se utilizado as vigas existentes que se encontravam em bom estado de conservação. O soalho foi executado de novo e utilizado em toda a área com exceção das zonas de água (cozinha e instalações sanitárias) onde foi substituído por revestimento cerâmico assente sobre impermeabilização e nos pavimentos térreos, tendo sido estes executados com argamassa pigmentada com óxido de ferro amarelo.

Quanto à estrutura da cobertura, os elementos existentes irre recuperáveis foram substituídos por elementos novos e os elementos em bom estado de conservação foram preservados e reforçados com a colocação de perfis metálicos (GTL, 2006). Sobre a estrutura primária foi então colocado o forro em madeira de pinho, sobre o qual se sobrepôs o isolamento térmico e revestimento de impermeabilização complementar, rematado com tela autoadesiva e por fim, colocou-se a telha. Os tetos foram substituídos por gesso cartonado com recurso a estrutura metálica.

As caixilharias passíveis de se preservar foram recuperadas e as descontextualizadas ou deterioradas foram substituídas, adotando o desenho e material primitivo.

Responder às necessidades e exigências atuais de conforto, segurança, acessibilidade e outras, pode induzir a inevitáveis alterações. Neste caso, foram executadas redes de ventilação e exaustão que induziram à criação de chaminés próprias para este fim, em chapa galvanizada. Também a nível de conforto, já tinha sido referido que para a correção térmica se isolou pelo exterior algumas paredes e a própria cobertura e a compartimentação interior alterada. Mas também condicionantes económicas são um fator importante e que pode até inviabilizar a preservação de determinados elementos. Neste caso específico, a recuperação dos tetos era economicamente inviável, tendo-se utilizado, como já tinha sido referido, gesso cartonado como solução (GTL, 2006).

## Observações



		Indicadores	
1. FUNÇÃO	1.1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	✓
		Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	✓
		Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial	✓
2. SISTEMA CONSTRUTIVO/ ESTRUCTURAL	2.1. Paredes Exteriores	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
	2.2. Cobertura	Utiliza no mínimo duas águas	✓
		Mantém sistema construtivo tradicional	✓
		Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
		Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
		Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓
	2.3. Estrutura Interior	Utiliza sistemas estruturais primitivos	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	2.4.1. Caixilharias Exteriores	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
3. MATERIAIS	2.4.2. Caixilharias Interiores	Utiliza caixilharias em madeira pintada e mantém desenho original	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	3.1. Revestimento das Fachadas	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
4. TIPOLOGIA/ ARQUITETURA	3.2. Revestimentos de Piso	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
	4.1.1. Vãos Exteriores	Mantém dimensão e organização dos vãos	✓
		Repõe métricas primitivas	✓
		Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	x
		Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo	x
	4.1.2. Vãos Interiores	Mantém métricas primitivas	✓
	4.2. Compartimentação Interior	Mantém dimensão e organização preexistente	x
		Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	x
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
3. MATERIAIS	4.3. Escadas Interiores	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	✓
		Introduz elementos novos/ recorre a materiais técnicas tradicionais	✓
		Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais	x

Fig. 353 – Tabela de Análise Individual

✓ - Sim x - Não

Para a análise documental, foram tidos em consideração vários tipos de documentos fornecidos pelo autor da obra, nomeadamente, as fotografias do existente, da fase de execução e do pós-intervenção, os desenhos técnicos da proposta, os vermelhos e amarelos e também a memória descritiva

### Análise Documental

A intervenção manteve a função original, respeitando o carácter do edifício, destinando o edifício à função habitacional, mantendo as quatro unidades habitacionais que se desenvolviam no edifício antes da intervenção.

Função (utilização do edifício)

Embora só se tenha tido acesso às plantas de vermelhos e amarelos, verifica-se que foram mantidas as paredes autoportantes. As plantas indicavam também a reconstrução da cobertura, embora se verifique através das fotografias que os elementos tanto da estrutura de cobertura como da estrutura entre pisos que se encontravam em bom estado de conservação foram conservados. Desta forma, a nível das estruturas de pisos e de cobertura, a intervenção substituiu os elementos irrecuperáveis e repôs a cultura construtiva primitiva e as paredes estruturais autoportantes foram consolidadas. Face aos casos de estudo analisados até ao momento, foi o único projeto que não demoliu totalmente o interior.

Sistema Construtivo/  
Estrutural (paredes portantes, cobertura, estrutura interior, pisos caixilharias exteriores e interiores)

Verifica-se que as caixilharias que se encontram nos desenhos como a demolir, dizem respeito às caixilharias que se encontravam descontextualizadas no edifício e que foram substituídas por novas que reproduzem o desenho das restantes caixilharias. A nível das caixilharias de vãos interiores, verifica-se que algumas portas que se encontravam em bom estado de conservação foram utilizadas na intervenção.

A nível de revestimentos exteriores os materiais foram substituídos, mas utilizam os materiais e técnicas tradicionais. O reboco foi substituído por um novo à base de argamassa de cal hidratada com sebo de bovino e para o revestimento das paredes de tabuado e fasquio foi utilizada chapa ondulada e também revestimento com telha de canudo. A nível interior foi utilizada a madeira para os soalhos, mas também revestimento cerâmico assente sob impermeabilização para as zonas de água. Foi utilizada uma argamassa pigmentada com óxido de ferro amarelo, o que apesar de ser um material novo torna-se adequado ao ser aplicado num pavimento térreo, que se encontra mais em contacto com o solo.

Materiais (revestimentos exteriores e interiores)

As paredes da caixa de escadas em taipa de fasquio foram recuperadas, assim como a estrutura das paredes do piso recuado, substituindo-se os elementos irrecuperáveis e elaborado uma correção térmica das mesmas. Porém, na memória descritiva é referido que económica e tecnicamente era inviável a recuperação dos tetos e das paredes divisórias em taipa de fasquio, tendo-se utilizado tabiques em gesso cartonado.

Tipologia/ Arquitetura  
(vãos, caixilharias, cor,  
compartimentação  
interior, escadas interiores)

Através das plantas de vermelhos e amarelos verifica-se que são respeitados todos vãos e a maioria das caixilharias são recuperadas, sendo apenas substituídas aquelas que se consideravam contextualizadas e passaram a reproduzir o desenho original. Também as escadas que não apresentam qualquer alteração, assim como as paredes interiores que lhe estão adjacentes. A nível interior e da distribuição espacial, todas as restantes paredes divisórias foram demolidas de forma a dar lugar a uma nova organização espacial, porém, não muito distinta da preexistente.

A necessidade de dotar os edifícios de redes de ventilação e exaustão levou à execução de chaminés para este efeito.

#### Análise da Entrevista

Visto que o caso de estudo 8 e 9 são do mesmo autor (Arq.º José Loureiro), a entrevista foi analisada na ficha de coleta de dados do caso de estudo 8.

**Resumo** A intervenção respeita os principais valores deste edifício. Verifica-se que a nível da **função** mantém a função original, que vai de encontro com o regulamentado com o PPCHVC. A nível do **sistema estrutural e construtivo** a intervenção manteve e recuperou todos os materiais existentes que apresentassem um estado de conservação que o permitisse, substituindo as peças irrecuperáveis, embora utilize igualmente os sistemas construtivos primitivos. O mesmo acontece a nível dos **materiais** de revestimento, em que tanto são reutilizados materiais tradicionais como se utilizam materiais novos, que utilizam as técnicas tradicionais ou outras, mas que se consideram adequadas para o efeito em que são aplicadas.

Visto que a nível interior existem algumas alterações, mas são sobretudo a nível da organização espacial, que ainda assim não difere muito da preexistente, onde as escadas interiores se mantiveram intactas, considera-se que a intervenção respeita a



**tipologia e a arquitetura** do edifício, levando a cabo uma operação de reabilitação que integra ações de correção, recuperação e reconstrução parcial.





## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS



### 6.1. Correlação Analítica

No subcapítulo que se expõe de seguida, pretende-se relacionar todos os conteúdos revistos e analisados anteriormente, relacionando a revisão de literatura, o inventário, os casos práticos e todos os conteúdos adquiridos durante a investigação.

Função (utilização do edifício)

No que diz respeito à utilização dos edifícios, considerando os nove casos de estudo, todas as intervenções mantiveram o uso original, como se pode ver na fig. 349, contribuindo positivamente para esta área urbana, nesse aspeto específico.

1. 1. Utilização do Edifício	Mantém uso original	Piso térreo: destina-se preferencialmente comércio, serviços e outras atividades compatíveis	Pisos superiores: destinam-se a utilização residencial
CASO 1	✓	✓	✓
CASO 2	✓	✓	✓
CASO 3	✓	✓	✓
CASO 4	✓	✓	✓
CASO 5	✓	✓	✓
CASO 6	✓	✓	✓
CASO 7	✓	✓	✓
CASO 8	✓	✓	✓
CASO 9	✓	✓	✓

✓ - Sim    ✗ - Não

Fig. 354 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

A afirmação anterior faz-se com base não só nos próprios resultados, mas também com base na fundamentação teórica, onde se teria verificado (segundo o documento das Conclusões do Colóquio de Quito), que os centros históricos corriam o risco da transformação de uso dos imóveis com finalidade especulativa, alertando para esta situação, visto que a perda ou substituição das funções tradicionais, poderia afetar negativamente as áreas urbanas, segundo se acrescenta com base na Carta de La Valleta.

Contudo, pelo referido, também se verifica que os usos dos casos de estudo, quando estes foram encontrados (ou seja, antes da intervenção), poderiam já não ser os originais, podendo o edifício ter sofrido alterações e, por isso, manter o seu uso poderia não ser o mais apropriado.

Isto verificou-se no caso de estudo 1 – Edifício na Avenida Luís de Camões, da autoria do arquiteto Joel Maltez – onde embora os usos

originais do edifício fossem comércio, armazém e também habitação, verificou-se que o edifício teria sofrido várias alterações anteriores, que alteraram a disposição interior para integrar vários espaços destinados a armazém nos pisos superiores o que, segundo a memória descritiva da intervenção, descaracterizou o edifício, visto que geralmente nestes edifícios, os pisos superiores eram destinados à habitação. O próprio plano de pormenor só autoriza a atividade de armazenamento no piso térreo, exceto quando não exista acesso independente aos pisos superiores e desde que se conecte com a atividade comercial do piso térreo. Neste sentido, a intervenção procurou recuperar e trazer de volta a identidade do edifício, conforme o arquiteto Joel Maltez refere na entrevista, como sendo um dos objetivos da reabilitação para o próprio.

Desta forma, respetivamente aos usos, o regulamento do plano de pormenor demonstra-se eficaz, visto que determina quais os usos a que estes edifícios se devem destinar, de forma a evitar uma tendência que se verificou numa fase inicial (quando se começou a reabilitar este edificado), referida em entrevista pelo Arquiteto José Esteves, onde a tendência era voltar os usos dos edifícios para o setor terciário, de forma a obter uma taxa de rentabilidade dos edifícios mais alta. A definição dos usos a conceder aos edifícios históricos já teria sido recomendada pela Convenção de Paris, que recomendava o estabelecimento de planos, nomeadamente, planos de reabilitação.

Desta forma, muito sinteticamente, o plano de pormenor define que o piso térreo se deverá destinar preferencialmente a comércio, serviços e outras atividades compatíveis e, nos pisos superiores, numa proporção mínima de dois terços da área de construção, se deverá destinar à utilização residencial. O referido, vai de acordo com os usos que se verificaram ser os predominantes no edificado urbano tradicional do centro histórico de Viana do Castelo, onde se teria verificado, através da revisão da literatura, que este edificado, por norma, apresentava comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores ou dedicava-se totalmente à habitação.

Neste âmbito, os casos de estudo mantiveram os usos originais, onde, os quatro casos de estudo que originalmente tinham o seu uso destinado totalmente à habitação, a intervenção manteve essa condição e, os restantes cinco casos de estudo, com comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores também mantiveram essa condição, embora dois casos de estudo a intervenção só se tenha verificado a nível dos pisos superiores (edifício no Largo João Tomás da Costa, da autoria do arquiteto Joel Maltez e Mordoma Guest House, da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho).

Na memória descritiva do edifício na Rua de Santo António, terceiro caso de estudo da autoria do arquiteto José Freiria, o arquiteto teria



mentionado que a intervenção dotava o edifício de valor de uso, visto que ao preservar o uso original, a intervenção considera valores funcionais, sociais, de identidade e continuidade.

No que diz respeito à reabilitação, também se tinha verificado que manter o uso original é, geralmente, a opção que implica menos alterações, mas dado que um edifício sem uso é de difícil manutenção, admitir um novo uso desde que este seja compatível e não implique grandes modificações, pode ser visto como benéfico para o edifício, visto que faz utilização do mesmo. Através da realização do inventário, também se tinha verificado que das 45 intervenções inventariadas, uma não respeitava as normas do regulamento do plano de pormenor quanto aos usos, dos três pisos, visto que pelo menos dois eram dedicados ao comércio e serviços. Contudo, sendo que se destinava a uma escola de condução, admitiu-se que este uso poderia ser compatível e benéfico para o edifício. O arquiteto Joel Maltez também teria referido, em entrevista e no seu ver, que a reabilitação poderia dotar o edifício de um novo uso e de uma nova identidade.

Pelo referido até agora e visto que os casos de estudo mantiveram ou devolveram os usos originais (como já foi referido anteriormente acerca do primeiro caso de estudo), respeitando os usos regulamentados pelo regulamento do plano de pormenor, considera-se que, no que diz respeito ao uso, as intervenções respeitam o edificado e contribuem positivamente para continuidade das funções sociais a que este centro histórico responde.

Sistema Construtivo/  
Estrutural (paredes  
portantes, cobertura,  
estrutura interior pisos  
caixilharias exteriores e  
interiores)

Relativamente às paredes exteriores resistentes, verifica-se que todos os casos de estudo mantiveram as paredes portantes existentes, embora se tenha verificado, através dos vermelhos e amarelos, memórias descritivas e de fotografias, que dois casos de estudo demoliram parte das mesmas.

No segundo caso de estudo – Edifício no Largo João Tomás da Costa, da autoria do arquiteto Joel Maltez – verificou-se que, segundo o arquiteto e a memória descritiva do projeto, para dotar a habitação de condições de salubridade, a intervenção procedeu a uma ampliação do segundo piso, onde a fachada existente desse piso foi demolida e construindo-se uma nova, alinhada com a fachada dos pisos inferiores, o que consequentemente alterou a fachada preexistente, conforme se verifica nos vermelhos e amarelos. Porém, segundo o mesmo documento, foram utilizados os sistemas construtivos tradicionais para a execução da mesma. Além disso, foi

verificado que, segundo os perfis do plano de pormenor (onde está assinalado o número de pisos que poderão ter os imóveis suscetíveis de ampliação e que possa resultar do aumento da sua altura), este imóvel poderia ser suscetível de ampliação nesse mesmo piso, estando a alteração de acordo com o regulamentado. Desta forma, visto que a intervenção estava de acordo com o regulamentado e que, embora para todos os efeitos seja uma alteração, conforme se pode verificar na fig. 355, não surge como um elemento dissonante, visto que se alinha com os edifícios contíguos e o próprio vão da fachada reproduz a



Fig. 355 – Caso de Estudo 2 (fachada azul)

métrica e ritmo dos restantes vãos, enquadrando-se com a envolvente e por isso, considera-se que contribuí positivamente para a paisagem urbana. Para além do referido, foram utilizados sistemas construtivos tradicionais, o que no sexto caso de estudo (onde se demoliu parte das paredes existentes), o mesmo não se verificou. Neste caso, a reabilitação envolveu ações reconstrução parcial, a nível das paredes e do sistema estrutural interior (cobertura e pisos).

No que diz respeito ao sexto caso de estudo – Edifício Manjovos (da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho), foi verificado na análise dos vermelhos e amarelos, que se demoliu parte das paredes portantes.



Fig. 356 – Parte demolida



Fig. 357 – Parte construída

Além de se verificar nas plantas de vermelhos e amarelos a sua demolição e posterior construção, (verificado nas figuras 356 e 357), é possível verificar que a reconstrução das paredes demolidas se fez com alvenaria de tijolo, quando se verifica que paredes portantes que foram preservadas são paredes em alvenaria de pedra. Porém, não se sabendo se as respetivas paredes que foram demolidas realmente utilizavam os sistemas construtivos tradicionais (visto que o

edifício poderia ter sofrido alterações anteriores a esta), ao realizar uma análise das fotografias do existente, verificou-se que os vãos não seguiam a métrica dos vãos existentes nem tinham o embasamento em granito como os restantes, o que poderia indicar que estas paredes teriam sido resultado uma alteração de ampliação, posterior à construção do edifício original e que, muito provavelmente, não fez uso dos sistemas construtivos tradicionais, descaracterizando o edifício.

Verifica-se também, que o piso recuado não apresentava as características comuns e que, muito provavelmente, foi uma intervenção da mesma altura da ampliação referida anteriormente. Segundo referido em entrevista com o arquiteto José Esteves, geralmente os recuados apresentam uma estrutura em madeira/taipa de fasquio, revestida a chapa ondulada, telha ou soletas de ardósia, o que não se verifica neste caso.

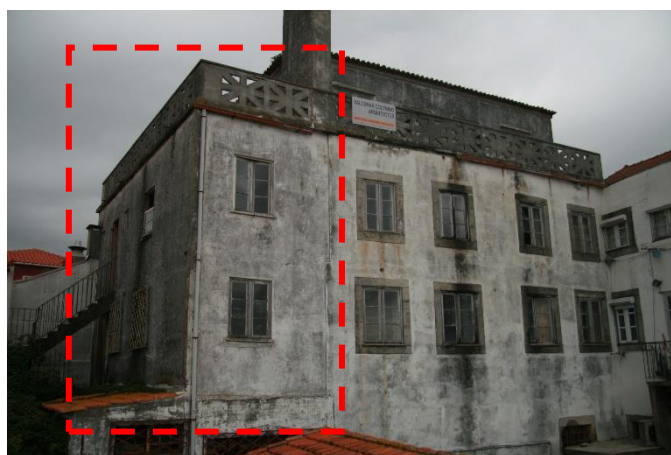


Fig. 358 – Caso de estudo 6 (preexistência)

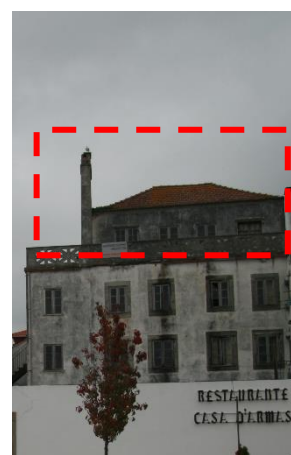


Fig. 359 – Caso de estudo 6 (preexistência)

Neste sentido, a intervenção do caso de estudo teve em vista reproduzir os ritmos e proporções existentes no restante edifício, de forma a obter uma maior coerência formal. Contudo, embora se admita (pelo referido anteriormente), que os materiais encontrados eventualmente poderiam não ser os primitivos, isto pode ter justificado a escolha do material e o facto do projetista, na intervenção, não ter dado continuidade à natureza dos sistemas construtivos primitivos para os quais a construção existente remete, visto que o edifício preexistente já tinha sofrido alterações anteriores que o descaracterizam.

Desta forma, considerando o resultado final da intervenção, no que diz respeito aos vãos e à materialidade do piso recuado, considera-se que o edifício corrigiu os elementos dissonantes e procurou obter uma maior coerência formal, o que a nível da paisagem e imagem urbana se demonstra como positivo.



Fig. 360 – Alçado poente – demolição/construção



Fig. 361 – Alçado sul – demolição/construção

Esc.: 1:6 m

Contudo, a proposta não repõe os sistemas construtivos primitivos a nível das paredes portantes que foram reconstruídas, embora se verifique as paredes que foram demolidas poderiam não ter qualquer valor, visto que eram fruto de uma alteração da qual se supõe que não utilizasse o sistema construtivo primitivo. Desta forma, ao se verificar que o que se encontra no edifício já não é o autêntico nem original, poderá se admitir a colocação de um elemento mais atual, desde que não seja dissonante. Nesse sentido, considera-se que foi um projeto que induziu a grandes alterações e que pela própria dimensão da intervenção teve bastante impacto para o edifício, porém envolveu mais obras de reconstrução do que propriamente de reabilitação do existente.

Através da análise dos desenhos de amarelos e vermelhos, fotografias e das memórias descritivas dos nove casos de estudo, foi possível verificar, no que diz respeito ao sistema estrutural, que as paredes exteriores portantes foram o único elemento que se preservou das pré-existências, com a exceção do nono caso de estudo (Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Loureiro), onde foi possível preservar alguns dos elementos da estrutura de pisos e de cobertura que se encontravam em bom estado de conservação e que, por isso, permitiram a sua recuperação, tendo sido reforçados. Porém, foi o único caso onde se procedeu à recuperação do sistema estrutural interior.

De acordo com Freitas (2012), muitas ações consideradas de reabilitação são, no fundo, projetos de reconstrução integral do interior, mantendo unicamente as paredes exteriores. De facto, considerando os nove casos de estudo analisados, em oito, esta realidade foi verificada.

Contudo, em entrevista com o arquiteto José Esteves, o estado de degradação em que a maioria dos edifícios se encontra, não permite que se consiga salvar muito mais do que as paredes portantes e, eventualmente, o núcleo principal da caixa de escadas, visto que na maioria das vezes os edifícios se encontram com deficiências estruturais grandes ou até em colapso.

O arquiteto Joel Maltez também referiu em entrevista, o elevado estado de degradação do edifício como justificação da dimensão da intervenção, mas acrescentou ainda, em comunicação pessoal (14 de Julho, 2016), que muitas vezes, o estado de conservação em que as estruturas de encontram, compromete a própria estabilidade e qualidade das mesmas, induzindo à sua forçosa substituição, visto que não resistem às cargas a que a intervenção se propõe. Também o arquiteto José Freiria, em entrevista, referiu que o estado de conservação do edifício como um dos parâmetros que uma ação de reabilitação deve ter em conta, segundo o seu entender.

Assim, na análise das memórias descritivas das memórias descritivas, verificou-se que cinco edifícios estavam devolutos ou tinham partes do edifício devolutas, quatro referiram o estado de degradação do edifício a um nível geral e os restantes apontaram algumas patologias.

Aquando a análise do estado de conservação do edificado do centro histórico de Viana do Castelo, verificou-se que o estado de conservação do edificado poderia condicionar o tipo de intervenção, visto que, dos três níveis considerados, se admitia que os edifícios que apresentassem anomalias de nível 3 (em estado de colapso estrutural parcial ou total) implicavam desde logo ações de reconstrução. Assim, mesmo se tendo determinado que a maioria dos edifícios com anomalias apresentavam anomalias do nível 1, não devendo estes indicadores ser ignorados (de modo a evitar que os edifícios atinjam níveis de degradação que já não permitam a sua intervenção cuidada), como disse o arquiteto José Loureiro em entrevista, o ato de projetar tem por objetivo responder a um requerimento. Ou seja, embora o tenha dito no sentido em que muitas das decisões de projeto não são tomadas pelo projetista, mas pelo requerente, também a partir daqui se admite que por mais que se considere que os indicadores anteriormente referidos não devam ser ignorados, o edifício só é intervencionado quando é intenção do requerente e, na maioria das vezes, isso só acontece quando o edifício apresenta um estado de degradação considerável.

Ainda assim, o arquiteto José Esteves acrescentou que, mesmo quando apenas se preservam as paredes portantes, preservam-se vários valores do edifício: a própria estrutura, as fachadas (incluindo a de tardoz), as empenas laterais e os vãos (que vão continuar a potencializar um espaço).

Desta forma, no sentido em que um dos casos de estudo - Edifício no Largo João Tomás da Costa (caso de estudo 2), da autoria do arquiteto Joel Maltez – apenas demoliu parte de uma fachada,



nomeadamente, a do segundo piso (embora o fosse permitido pelo regulamento e utilizou sistemas construtivos tradicionais) e o outro caso de estudo – Edifício Manjovos (caso de estudo 6), da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho - manteve as paredes de maior valor (por serem as primitivas, face às que se demoliram, que se acredita que não utilizavam o sistema construtivo tradicional), considera-se que todos os casos de estudo mantiveram as paredes existentes.

<b>2.1. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes
<b>CASO 1</b>	✓
<b>CASO 2</b>	✓
<b>CASO 3</b>	✓
<b>CASO 4</b>	✓
<b>CASO 5</b>	✓
<b>CASO 6</b>	✓
<b>CASO 7</b>	✓
<b>CASO 8</b>	✓
<b>CASO 9</b>	✓

✓ - Sim    ✕ - Não

Fig. 362 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

No que ainda diz respeito às fachadas, já tinha sido abordado durante a análise do inventário, dos vermelhos e amarelos e das memórias descritivas, que face à imposição por parte dos serviços municipalizados em colocar os contadores e quadros das infraestruturas na fachada, mas que o plano de pormenor o proibia (visto que induze a uma alteração da fachada) o referido fez surgir várias situações.

Por um lado, durante a realização e análise do inventário, foi verificado que estes elementos têm vindo a ser colocados na fachada sem critérios e sem qualquer sensibilidade, visto que visualmente, além de alterarem as fachadas surgem como elementos dissonantes, o que vai de encontro ao que também foi referido pelo arquiteto José Esteves em entrevista.

Porém, relativamente aos casos de estudo, o confronto entre as duas obrigаторiedades fez com que surgissem algumas soluções por parte dos projetistas.

Refere-se novamente o caso de estudo 1 – Edifício na Avenida Luís de Camões, da autoria do arquiteto Joel Maltez – onde se inviabilizou uma porta para que esta ocultasse a caixa de visita de gás (mesmo o edifício não fazendo utilização desta infraestrutura), as caixas de correio e os contadores.

Em comunicação pessoal, o arquiteto José Freiria, autor da intervenção no Edifício na Rua de Santo António (caso de estudo 3), referiu que embora



Fig. 363 - Porta inviabilizada que oculta a caixa de visita do gás, as caixas de correio e os contadores

estivesse previsto a colocação destes elementos na fachada (e o mesmo se pôde verificar na análise das plantas de vermelhos e amarelos), a proibição por parte da Câmara Municipal levou a que se colocassem estes elementos no interior da habitação.

Embora não seja referido pelas memórias descritivas dos casos de estudo 4, 8 e 9, sendo visível que nenhum destes elementos se encontra no exterior, admite-se que à semelhança do caso anterior, tenham sido colocados no interior.

Relativamente ao caso de estudo 6 – Mordoma Guest House, da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho -, verificou-se através dos desenhos técnicos da proposta, vermelhos e amarelos e de fotografias, que o armário das infraestruturas foi colocado na fachada. Porém, é um elemento que não é visualmente dissonante, visto que o armário utiliza um revestimento com painéis pré-fabricados com acabamento rebocado e pintado à mesma cor da fachada, o que embora altere a fachada, é um elemento que se enquadra e que acaba por ser pouco perceptível.



Fig. 364 – Armário das infraestruturas (caso de estudo 6)

Embora por vezes as legislações se possam contradizer, contornar estes aspetos pode levar a soluções interessantes e responder a ambas as partes, sendo uma questão também de sensibilidade e predisposição para pensar sobre como resolver questões como esta. Desta forma, considera-se que de um modo geral, as intervenções ocultaram estes elementos, acabando por coloca-los no interior ou na própria fachada com soluções como as referidas anteriormente, não sendo visualmente dissonantes, o que tem menos impacto para o edifício e para a imagem urbana.

No que diz respeito às coberturas, o único caso que utilizou alguns elementos da estrutura existente da cobertura foi o caso de estudo 9 – Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Loureiro -, tendo recuperado os elementos que apresentavam um estado de conservação que permitisse a sua preservação e tendo elaborado a restante estrutura com o sistema construtivo tradicional. Os restantes casos de estudo demoliram as coberturas existentes, por apresentarem patologias ou um estado de degradação que não permitiu a sua recuperação. Mesmo tendo sido reconstruídas mantiveram o número de águas e a altura, utilizaram revestimento



cerâmico à cor natural e mantiveram as cornijas, beirados, goteiras e/ou gárgulas como solução de remate.

<b>2.2. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	Mantém sistema construtivo tradicional	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	Mantém cornijas, goteiras como remate	beirados, platibandas, e gárgulas solução de
<b>CASO 1</b>	✓	✓	✓		✓
<b>CASO 2</b>	✓	✓	✓		✓
<b>CASO 3</b>	✓	✗	✓		✓
<b>CASO 4</b>	✓	✓	✓		✓
<b>CASO 5</b>	✓	✓	✓		✓
<b>CASO 6</b>	✓	✗	✓		✓
<b>CASO 7</b>	✓	✓	✓		✓
<b>CASO 8</b>	✓	✓	✓		✓
<b>CASO 9</b>	✓	✓	✓		✓

✓ - Sim   ✗ - Não

Fig. 365 – Tabelas de verificação dos indicadores (autoria própria)

<b>2.2. Cobertura</b>	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz novos elementos adequados/recorre a técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 2</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 3</b>	✓	✗	✗
<b>CASO 4</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 5</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 6</b>	✓	✗	✗
<b>CASO 7</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 8</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 9</b>	✓	✓	✓

✓ - Sim   ✗ - Não

Fig. 366 – Tabelas de verificação dos indicadores (autoria própria)

Porém, os vermelhos e amarelos demonstram-se novamente pouco claros, visto que com exceção do nono caso de estudo (Edifício na Rua de Santo António, da autoria do Arquiteto José Loureiro), os desenhos de vermelhos e amarelos dos restantes casos de estudo, por manterem a composição formal da cobertura preexistente, são representados como elementos a manter e não como a demolir e construir, embora se verifique através das fotografias que substituem as coberturas existentes.

No entanto, verificam-se três casos em que se verifica a alteração de parte das coberturas. Em primeiro, o caso de estudo 2 – Edifício no Largo João Tomás da Costa, da autoria do arquiteto Joel Maltez – verifica-se alteração da cobertura, fruto da ampliação no segundo piso, permitida pelo plano de pormenor e que respeita as normas do

regulamento, sendo por isso uma alteração que se considera legítima. Em segundo, o caso de estudo 4 – Edifício na Rua Manuel Espregueira, da autoria do arquiteto Alexandre Silva – fruto de uma alteração que não estava em projeto e que ia contra o plano de pormenor, visto que naquele imóvel não era permitido aumentar o número de pisos, mas que segundo o arquiteto da obra (A. Silva, comunicação pessoal, 26 de Julho, 2016) foi uma opção do empreiteiro implementar um novo piso com vista em rentabilizar espaço. Esta solução além de ir contra o plano de pormenor, acaba por desconfigurar o edifício e reforça a ideia que muitas vezes os arquitetos até pretendem preservar as características dos edifícios, mas por vezes o desenho acaba por não estar materializado em obra. Em terceiro, o caso de estudo 5 – Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado, da autoria do arquiteto Cristiano Costa – onde a cobertura sofreu uma pequena retificação a sul de modo a evitar que as águas fossem lançadas para as edificações contíguas.

No que diz respeito aos sistemas construtivos, apenas o caso de estudo 3 e o caso de estudo 6 (Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Freiria Edifício Manjovos, da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho) não utilizaram os sistemas construtivos tradicionais, pelas razões mencionadas anteriormente.

Acerca do sistema estrutural, no que diz respeito às estruturas interiores, como já tinha sido referido anteriormente, apenas uma intervenção (caso de estudo 9 – Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Loureiro) preservou alguns elementos da estrutura que se encontravam num estado de conservação que permitiu sua a recuperação.

<b>2.3. Estrutura Interior</b>	Utiliza sistemas estruturais primitivos	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz elementos adequados/ materiais tradicionais	novos e técnicas
<b>CASO 1</b>	✓	✗		✓
<b>CASO 2</b>	✓	✗		✓
<b>CASO 3</b>	✗	✗		✗
<b>CASO 4</b>	✓	✗		✓
<b>CASO 5</b>	✓	✗		✓
<b>CASO 6</b>	✗	✗		✗
<b>CASO 7</b>	✓	✗		✓
<b>CASO 8</b>	✓	✗		✓
<b>CASO 9</b>	✓	✓		✓

✓ - Sim ✗ - Não

Fig. 367 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

Como também já tinha sido referido, o estado de conservação de um edifício pode condicionar a preservação das estruturas existentes. Contudo, o estado de conservação em que a maioria dos edifícios se encontra, torna muito difícil preservar algo mais do que as paredes portantes e, possivelmente, o núcleo principal da caixa de escadas, de acordo com o arquiteto José Esteves. No entanto, isso não significa que não se possa dar continuidade aos sistemas estruturais primitivos.

Segundo o plano de pormenor do centro histórico de Viana do Castelo, no edificado de classe 2, os sistemas estruturais utilizados deverão ser os primitivos, embora se admita outros sistemas, desde que para isso haja justificação. Desta forma, verificou-se que apenas dois casos de estudo, nomeadamente, o Edifício na Rua de Santo António (caso de estudo 3), da autoria do arquiteto José Freiria e o Edifício Manjovos (caso de estudo 6), da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho, não utilizaram os sistemas construtivos primitivos, fazendo utilização de sistemas estruturais mistos.

No caso de estudo 3 - Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Freiria – o arquiteto considerou que o edifício não tinha grande qualidade ou valor arquitetónico e construtivo que justificasse a utilização dos sistemas construtivos tradicionais. O arquiteto apontou também que, embora a construção remetesse para a utilização de sistemas construtivos primitivos, a preexistência apresentava uma fraca qualidade construtiva, apresentando estrutura entre pisos com vigas de madeira, mas também com elementos de betão, tendo o projetista, pelas razões mencionadas, decidido optar por utilizar um sistema estrutural metálico.

Já no que diz respeito ao caso de estudo 6 - Edifício Manjovos, da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho – o arquiteto justificou a utilização do sistema construtivo misto (em ferro e madeira, complementado com novas tecnologias) de forma a garantir ao edifício conforto térmico/acústico e segurança, adequando o imóvel às exigências regulamentares atuais.

Ambos os imóveis quando foram intervencionados teriam sido encontrados com algumas alterações anteriores que descaracterizam e alteram os edifícios com a introdução de elementos descontextualizados, o que de certa forma contribuiu para que os projetistas não dessem continuidade aos sistemas construtivos primitivos. Porém, se se verificar o caso do Edifício na Rua Manuel Espregueira, da autoria do arquiteto Alexandre Silva (caso de estudo 4) o imóvel também foi encontrado com uma estrutura de pisos em betão, resultado duma alteração anterior. No entanto, o projetista, no seu entender, considerou importante corrigir e repor o sistema estrutural primitivo, em madeira, de forma a recuperar a identidade do edifício.

De acordo com Feilden e Jokilehto (1998), no caso de introdução de novos materiais, deverá ser assegurada a compatibilidade dos mesmos, visto que por vezes determinadas estruturas podem ser demasiado rígidas e não ser compatíveis e até comprometer o próprio edifício, acrescentando que uma estrutura coerente é mais resistente do que estruturas mistas que utilizem pedra, madeira, aço e betão.

Pelo referido, considera-se que quando as construções remetem para o sistema construtivo tradicional se deve dar continuidade e preferência aos sistemas estruturais primitivos, quando isso seja possível, de forma a recuperar a identidade do edifício. No entanto, devem-se utilizar outros sistemas construtivos desde que estes não comprometam o edifício, se garanta a sua reversibilidade e contribuam positivamente para o edifício.

Os casos de estudo 4 e 8 (Edifício na Rua Manuel Espregueira, da autoria do arquiteto Alexandre Silva e Edifício na Rua da Védoria, da autoria do arquiteto José Loureiro, respetivamente), por exemplo, embora tenham utilizado os sistemas construtivos tradicionais, ambos utilizaram um sistema construtivo misto unicamente para a estrutura das escadas, com o intuito de reduzir cargas nas paredes portantes. Desta forma, embora se considere que os sistemas estruturais tradicionais são os mais apropriados, a utilização de sistemas mistos, nos casos que se verificaram anteriormente, também se podem revelar benéficos no sentido de reduzir cargas nas paredes portantes.

Porém, o arquiteto Cristiano Costa também acrescentou que por vezes não é possível implementar só a madeira, visto que a reabilitação também implica a gestão do cliente e de custos e não só existe ainda bastante renitência quanto à utilização da madeira, como o cliente tem interesse em sustentar o investimento feito por um período de tempo mais longo.

Considerando o referido até agora considera-se que a utilização de sistemas mistos se pode demonstrar benéfica no sentido de reduzir cargas, visto que excesso de cargas nas paredes portantes pode acabar por provocar anomalias no edifício. No entanto, sempre que possível, deverá se dar preferência aos sistemas construtivos tradicionais.

No que diz respeito às caixilharias, verifica-se que os vermelhos e amarelos não são claros, visto que por vezes as caixilharias existentes são substituídas por novas, mas como mantêm a composição formal, ou seja, o desenho original, são representadas pelos projetistas a preto como 'a manter', quando no fundo são substituídas por novas, embora com o mesmo desenho. Apenas se verifica exceção nos

casos 8 e 9 – Edifício na Rua da Védoria e Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Loureiro – onde as caixilharias a substituir estão representadas a amarelo e as caixilharias a colocar a vermelho, embora mantenham o mesmo desenho. Desta forma, perante o que é referido nas memórias descritivas, apenas os casos de estudo 1 e 9 referiram que utilizaram as caixilharias existentes cujo estado de conservação permitiu a sua preservação.

Em caso de substituição, visto que o existente nem sempre é possível de se recuperar, todos os casos utilizaram caixilharias de madeira. Contudo, a questão prende-se com a preservação do desenho original. Em entrevista com o arquiteto José Esteves, o mesmo refere que quase sempre tem que se manter as caixilharias existentes ou o desenho original, visto que por natureza estas caixilharias apresentam um desenho bastante rico, mas que os projetistas tendem a simplificar, surgindo soluções com um desenho bastante rígido. Perante uma tendência referida pelo mesmo, em que se verifica a alteração das caixilharias para integrar vidro duplo, a arquiteta Isabel Rodrigues acrescenta que, pela própria espessura de perfil, se torna muito difícil colocar vidro duplo sem descaracterizar o desenho original. Durante a análise do inventário verificaram-se alguns destes exemplos que efetivamente acabavam por fazer diferença na leitura do próprio edifício. Pelo referido, o arquiteto José Esteves refere a importância do desenho, do detalhe e da pormenorização, onde por vezes, para manter os detalhes basta saber olhar para o existente, referindo por isso a importância do momento do levantamento.

Contudo, em entrevista, o arquiteto Cristiano Costa referiu que, por vezes, por mais que se desenhe ao mínimo detalhe, é muito difícil chegar à obra e o desenho estar materializado, onde muitas vezes são os próprios donos de obra que fazem as alterações e numa janela que era suposto ser em madeira, encontra-se uma em alumínio. Além disso, durante a revisão da literatura, também se teria abordado a importância da execução dos trabalhos por profissionais qualificados, visto que são estes quem materializam o desenho.

Desta forma, regressando aos casos de estudo, do que foi possível verificar, todos mantiveram sensivelmente o desenho original, com algumas exceções para as caixilharias do piso térreo, onde se verificam algumas alterações, no entanto, com o intuito de otimizar a sua segurança e função, considerando o desenho do todo, corrigindo as caixilharias descontextualizadas e também de forma a adaptar as caixilharias aos próprios



Fig. 368 – Caixilharia em madeira (caso de estudo 4)

estabelecimentos de comércio, nos casos de estudo em que esta atividade se desenvolve no piso térreo.

Todos os casos de estudo utilizam a madeira como material de execução das mesmas. Verificou-se que nenhum caso de estudo introduziu portadas exteriores ou estores, onde a maioria dos casos de estudo, para o obscurecimento total dos vãos, introduziu portadas interiores. Nenhum caso de estudo introduziu grades exteriores para além das que faziam parte do desenho primitivo.

Visto que nem sempre as caixilharias existentes estão em condições de conservação que permitam a sua preservação ou é muito difícil assegurar a sua qualidade e a plena resposta a todas as suas funções (até porque o próprio cliente também o exige, visto que é difícil e aceitável que o mesmo não queira preservar uma caixilharia, por exemplo, que entre deixar frio), admite-se que todas as intervenções, ao darem continuidade ao desenho original da caixilharia e ao material, mesmo substituindo as caixilharias existentes, estão a contribuir positivamente para o edifício e para a imagem urbana.

<b>2.4.1. Caixilharias Exteriores</b>	Utiliza caixilharia em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) e mantém o desenho original	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz elementos novos adequados/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	✓	✓	✓
<b>CASO 2</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 3</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 4</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 5</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 6</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 7</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 8</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 9</b>	✓	✓	✓

✓ - Sim   ✗ - Não

Fig. 369 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

No que diz respeito aos vãos e caixilharias interiores, o plano de pormenor não faz qualquer referência, assim como não o faz a nível da organização espacial interior. Contudo, no sentido em que também se verificaram as caixilharias exteriores, procedeu-se também a uma análise das caixilharias interiores. Este é um dos elementos onde geralmente os arquitetos trazem algumas inovações, tendo apenas se verificado dois casos de estudos que utilizam o desenho e as métricas primitivas dos vãos interiores.

<b>2.4.2. Caixilharias Interiores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz elementos novos adequados/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 2</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 3</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 4</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 5</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 6</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 7</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 8</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 9</b>	✓	✓	✓

✓ - Sim   ✗ - Não

Fig. 370 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

Contudo, o arquiteto Joel Maltez (comunicação pessoal, 14 de Julho, 2016) referiu que na intervenção no Edifício no Largo João Tomás da Costa – caso de estudo 2 -, tinha a pretensão de manter as bandeiras das portas interiores, elemento que é bastante comum nas portas destes edifícios, visto que as únicas fontes de ventilação e iluminação eram provenientes das únicas fachadas do imóvel e através das bandeiras era possível promover a ventilação mesmo com a porta fechada. No entanto, não foi intenção do cliente manter este aspeto, sendo este outro dos confrontos da reabilitação, visto que o cliente tem grande peso na decisão final e por mais que o projetista tenha sensibilidade para preservar determinados aspetos, muitas vezes é o próprio dono da obra que acaba por não o querer.



Fig. 371



Fig. 372



Fig. 373



Fig. 374

Fig. 371 – Vão preexistente

Fig. 372 – Vão proposto

Fig. 373 – Vão preexistente

Fig. 374 – Vão recuperado

Embora possa parecer uma questão pouco relevante para a preservação da identidade destes edifícios, como o arquiteto José Esteves mencionou em entrevista, estes edifícios tem uma identidade e essa identidade está nos detalhes. A isto, acrescenta-se o



mentionado pelo arquiteto José Loureiro, que no seu entender considera que uma boa operação de reabilitação está no somatório de pequenas ações, desenhadas em consonância e total respeito pelo valor patrimonial. A arquiteta Isabel Rodrigues acrescenta ainda, que muitas vezes é uma questão de sensibilidade, algo que nenhum regulamento consegue reter.

Desta forma, quando as caixilharias e vãos interiores se encontram em bom estado de conservação e respeitam as normas regulamentares, mantê-los não só dá continuidade e prolonga a vida útil destes elementos, como acaba por ser benéfico a nível de custos para o cliente.

### *Materiais (revestimentos exteriores e interiores)*

A partir da revisão da literatura verificou-se que, geralmente, os edifícios deste centro histórico utilizam revestimentos exteriores em reboco e, em alguns casos, em azulejo na fachada principal, tendência que teve origem no século XIX por uma onda revivalista que dotou alguns edifícios com revestimento em azulejo e pintura cerâmica. Desta forma, conforme também é regulamentado pelo plano de pormenor, verificou-se que todos os casos de estudo utilizaram reboco pintado a tinta não texturada ou preservava os azulejos existentes.

Visto que apenas dois casos apresentavam, na sua preexistência, revestimentos cerâmicos na fachada principal, nomeadamente, o Edifício na Rua Manuel Espregueira (Caso de Estudo 4) e a Mordoma Guest House (Caso de Estudo 7), foram os únicos casos em que se verificou que utilizaram os revestimentos exteriores existentes, recuperados ou reforçados. É inclusivamente mencionado na memória descritiva do quarto caso de estudo - Edifício na Rua Manuel Espregueira, da autoria do arquiteto Alexandre Silva – que além da intervenção ter preservado os azulejos existentes, estava previsto a criação de reproduções fiéis a colocar no lugar de peças danificadas ou que se danificassem durante o decorrer da obra.

Todas as restantes obras utilizaram reboco pintado, conforme a preexistência, substituindo ou reparando o existente, embora se desconheça na maioria dos casos o tipo de reboco utilizado, visto que apenas foi referido esse aspeto nas respetivas memórias descritivas do oitavo e nono caso de estudo – Edifício na Rua da Védoria e Edifício na Rua de Santo António, ambos da autoria do arquiteto José Loureiro -, onde se utilizou reboco com aviamento de cal hidratada com óleo e argamassa cal hidratada com sebo de bovino, respetivamente. Desconhecendo-se o tipo de reboco utilizado nas restantes obras, visto nas memórias descritivas apenas refere que as fachadas são rebocadas e pintadas, mas sabendo-se que, por vezes, surgem várias incompatibilidades com algumas

argamassas que são aplicadas, desconhece-se se a compatibilidade dos materiais novos com os existentes foi assegurada, de forma a certificar que estes não entrassem em conflito.

<b>3.1. Revestimento das Fachadas</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada branca, na cor preexistente ou da paleta de cores da Câmara Municipal/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz elementos novos adequados/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 2</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 3</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 4</b>	✓	✓	✓
<b>CASO 5</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 6</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 7</b>	✓	✓	✓
<b>CASO 8</b>	✓	✗	✓
<b>CASO 9</b>	✓	✗	✓

✓ - Sim ✗ - Não

Fig. 375 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

No entanto, verifica-se que todos os edifícios respeitaram o regulamento e as preexistências no que se designa aos revestimentos exteriores.

No sentido em que o pavimento também assume uma função estrutural, visto que suporta várias cargas, geralmente os edifícios preexistentes utilizavam soalho de madeira, embora também se verifique a utilização de revestimentos cerâmicos. Verifica-se que nenhum dos casos de estudo manteve os pavimentos interiores existentes, mas todos acabam por utilizar o soalho de madeira, à semelhança do

<b>3.2. Revestimentos de piso</b>	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz elementos novos adequados/ recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	✗	✓
<b>CASO 2</b>	✗	✓
<b>CASO 3</b>	✗	✓
<b>CASO 4</b>	✗	✓
<b>CASO 5</b>	✗	✓
<b>CASO 6</b>	✗	✓
<b>CASO 7</b>	✗	✓
<b>CASO 8</b>	✗	✓
<b>CASO 9</b>	✗	✓

✓ - Sim ✗ - Não

Fig. 376 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

preexistente, embora com otimização térmica e acústica de forma a dotar o edifício de melhor conforto e condições de habitabilidade e

salubridade. Também se verifica a utilização de revestimentos cerâmicos e outros materiais leves, principalmente em zonas de água, como cozinhas e instalações sanitárias, utilizados de forma a garantir uma melhor estanquidade e maior resistência.

Tipologia/ Arquitetura  
(vãos, caixilharias, cor,  
compartimentação  
interior, escadas interiores)

No que concerne aos vãos exteriores e respetivas caixilharias foram analisados vários aspetos, conforme se pode ver na tabela que se segue.

<b>4.1.1. Vãos Exteriores</b>	Mantém dimensão e organização dos vãos	Repõe métricas primitivas	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	Introduz grades exteriores para além das que fazem parte do desenho primitivo
<b>CASO 1</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 2</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 3</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 4</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 5</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 6</b>	✗	✓	✗	✗
<b>CASO 7</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 8</b>	✓	✓	✗	✗
<b>CASO 9</b>	✓	✓	✗	✗

✓ - Sim    ✗ - Não

Fig. 377 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

Contudo, a questão dos vãos e das caixilharias é bastante peculiar, visto que, por vezes, os próprios edifícios quando chegam ao projetista já sofreram alterações a nível dos vãos que não respeitaram métricas nem a organização primitiva e que, no sentido de devolver coerência formal ao edifício e à respetiva fachada, a intervenção conduz a alterações de correção. Embora essas alterações possam alterar a organização existente, considerando a intervenção como um todo, estas remetem para a reposição de uma organização e de uma métrica primitiva que em muitos dos casos é perceptível pela análise da fachada.

Desta forma, no que diz respeito à dimensão, organização e métricas dos vãos, conforme se pôde verificar através da análise dos vermelhos e amarelos e das memórias descritivas dos casos de estudo, verificam-se algumas alterações de correção.

No caso de estudo 1 – Edifício na Avenida Luis de Camões, da autoria do arquiteto Joel Maltez -, segundo a memória descritiva e vermelhos e amarelos do respetivo projeto, a intervenção propôs a reconversão em porta de um vão na fachada de tardoz, de forma a manter a composição original. Neste sentido, embora tenha alterado a dimensão e organização de um dos vãos, a alteração teve por base os restantes vãos existentes que não foram alterados e também o restabelecimento da 'composição original'. Desta forma, considerando o todo, considera-se que a intervenção manteve a dimensão, organização e métricas primitivas dos vãos.



Fig. 378 – Vãos da fachada de tardoz do caso de estudo 1 (pós-intervenção)

No caso de estudo 5 – Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado, da autoria do arquiteto Cristiano Costa -, segundo a memória descritiva e vermelhos e amarelos do respetivo projeto, também se procedeu à reformulação de um dos vãos, de forma a reproduzir a métrica e ritmo existente. Ou seja, considerando o todo, considera-se que a intervenção manteve a dimensão, organização e métricas primitivas.



Fig. 379 – Alçado principal Demolição/Construção



Fig. 380 – Fachada principal

Esc.: 4 m

No caso de estudo 6 – Edifício Manjovos, da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho – é referido na memória descritiva a reformulação e redesenho dos vãos da fachada sul, poente e da Rua das Flores, como inclusivamente se pode ver nos vermelhos e amarelos.

Esc.:6 m



Fig. 381 – Alçado poente – demolição/ construção



Fig. 382 – Alçado sul – demolição/ construção

Este é o caso que deixa mais dúvidas, visto que conforme se pode ver nos desenhos de vermelhos e amarelos e considerando o que já foi referido acerca deste caso de estudo, a intervenção considerou os vãos primitivos, de forma a repor a métrica primitiva, visto que os vãos que foram alterados nesta intervenção não apresentavam o embasamento em granito e foram resultado de uma alteração anterior à presente intervenção que se está agora a analisar. Desta forma, visto que se considera que as paredes que foram demolidas nesta intervenção não eram as primitivas, a intervenção procurou repor a métrica primitiva, embora não tenha respeitado a organização preexistente.

Relativamente aos vãos existentes, no sentido em que em alguns casos, como se referiu anteriormente, induziram a alterações da fachada, considera-se que cada caso é um caso e nem sempre o que está no edifício quando o mesmo é encontrado, se encontra bem. Neste sentido, todas as alterações consideraram o edifício como um todo, tiveram por base as métricas primitivas e um objetivo: dar continuidade a essas mesmas métricas primitivas, repor uma unidade e obter maior coerência formal.

Acerca dos vãos interiores não existe muito mais que se possa acrescentar para além do que foi referido acerca das caixilharias interiores. Verificando-se que apenas o caso de estudo 9 preservou algumas caixilharias preexistentes e o caso de estudo 3 reproduziu o desenho original das caixilharias interiores, são os únicos casos de estudo que se poderá considerar que mantiveram as métricas primitivas dos vãos a nível interior.

4.1.2. Vãos Interiores	Mantém métricas primitivas
CASO 1	x
CASO 2	x
CASO 3	✓
CASO 4	x
CASO 5	x
CASO 6	x
CASO 7	x
CASO 8	x
CASO 9	✓

✓ - Sim    x - Não

Fig. 383 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

A nível da compartimentação interior, foi possível verificar que segundo a análise dos vermelhos e amarelos, o único caso de estudo que manteve a organização espacial existente, praticamente sem alterações e apenas se verificando pequenos ajustes, foi o caso de estudo 7, Mordoma Guest House, da autoria do arquiteto Valdemar Coutinho.

Contudo, através das fotografias é possível verificar que todo o interior (com a exceção do piso térreo) foi demolido e reconstruído, embora tenha mantido a mesma organização dos espaços. Em comparação aos restantes casos de estudo, também pelas próprias dimensões do edifício, era um espaço pouco compartimentado, o que já não acontece nos restantes casos de estudo, onde nas suas preexistências o espaço interior é bastante compartimentado, criando várias divisões com dimensões bastante reduzidas.

Em entrevista, o arquiteto José Esteves referiu que raramente se consegue reabilitar estes espaços, devido à reduzida dimensão, mas também, porque são espaços que não têm condições de adaptabilidade, não respeitam áreas mínimas, não têm conforto nem arejamento.

Neste sentido, o arquiteto Joel Maltez (comunicação pessoal, 14 de Julho, 2016) acrescenta que o próprio cumprimento da legislação, que determina dimensões e condições mínimas dos espaços, mas também os próprios padrões de conforto atuais, tornam impossível a preservação das tipologias existentes. Na memória descritiva do caso de estudo 2, da sua autoria, refere que o principal motivo para o edifício se encontrar devoluto era principalmente a desadequação da distribuição espacial face aos modos de vida contemporâneos.

A memória descritiva do caso de estudo 3 – Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Freiria – também faz menção à exiguidade dos espaços a nível de largura.

Porém, através da análise dos vermelhos e amarelos, embora se verifiquem alterações a nível do dimensionamento e organização dos espaços, os espaços acabam por ocupar de certa forma o mesmo lugar. Considera-se importante referir todas as intervenções realizaram as paredes divisórias com tabiques em gesso cartonado, onde embora se tenha considerado que nenhuma intervenção recorreu a materiais e técnicas tradicionais (visto que as preexistências utilizavam, geralmente, tabiques em taipa de fasquio), considera-se um material apropriado para a função, visto que é reversível e considera-se um material leve, o que significa menos cargas para as estruturas.

O próprio plano de pormenor não faz qualquer referência a nível da compartimentação interior, visto que considerando as preexistências,

o âmbito legal e a noção de conforto perante as necessidades contemporâneas, se considera difícil preservar estes espaços.

<b>4.2. Compartimentação Interior</b>	Mantém dimensão e organização preexistente	Mantém materiais existentes, recuperados ou reforçados	Introduz novos materiais e técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	x	x	✓
<b>CASO 2</b>	x	x	✓
<b>CASO 3</b>	x	x	✓
<b>CASO 4</b>	x	x	✓
<b>CASO 5</b>	x	x	✓
<b>CASO 6</b>	x	x	✓
<b>CASO 7</b>	✓	x	✓
<b>CASO 8</b>	x	x	✓
<b>CASO 9</b>	x	x	✓

✓ - Sim    x - Não

Fig. 384 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

De acordo com o arquiteto José Esteves, as escadas interiores têm valor arquitetónico para o imóvel, visto que a maioria das vezes têm uma claraboia associada. Desta forma, do que foi possível verificar, apenas três casos de estudo alteraram a dimensão e organização da caixa de escadas preexistente. No entanto, embora tenham alterado as claraboias preexistentes, no caso em que elas existem (visto que com a alteração da organização das escadas, essas claraboias já não iriam potencializar as escadas), conforme se pode verificar nos vermelhos e amarelos e através do mencionado em memória descritiva, foram elaboradas novas claraboias em função da nova organização, mantendo essa particularidade.

Verifica-se que apenas dois casos de estudo recuperaram os materiais existentes, porém, só o nono caso de estudo (Edifício na Rua de Santo António, da autoria do arquiteto José Loureiro) é que manteve as escadas tal e qual a preexistência, visto que o outro caso de estudo (que também recuperou os materiais existentes) – caso de estudo 5 - embora nos vermelhos e amarelos aparecesse como um elemento que não ia sofrer qualquer alteração e na própria memória descritiva é mencionada a sua reabilitação, verifica-se através das fotografias que a escada foi alterada e apenas recuperou alguns elementos. Os restantes cinco casos de estudo que mantiveram de certa forma a mesma organização e dimensão das escadas, acabaram por demolir e voltar a construir as escadas.

Contudo, sabendo que estes edifícios têm de responder às normas das acessibilidades, este poderá ser também um dos motivos que induziu à alteração das escadas e que perante este aspeto, importa



referir que a maioria dos casos de estudo mantiveram a organização preexistente e, na existência de claraboias, mantiveram igualmente esse aspeto.

<b>4.3. Escadas Interiores</b>	Mantém dimensão e organização preexistente	Utiliza materiais existentes, recuperados ou reforçados	Utiliza elementos novos e recorre a materiais e técnicas tradicionais
<b>CASO 1</b>	x	x	✓
<b>CASO 2</b>	x	x	✓
<b>CASO 3</b>	✓	x	x
<b>CASO 4</b>	x	x	x
<b>CASO 5</b>	x	✓	✓
<b>CASO 6</b>	✓	x	x
<b>CASO 7</b>	✓	x	✓
<b>CASO 8</b>	✓	x	x
<b>CASO 9</b>	✓	✓	x

✓ - Sim    x - Não

Fig. 385 – Tabela de verificação dos indicadores (autoria própria)

Segundo arquiteto José Esteves, neste momento o município encontra-se numa fase de apuramento do plano de pormenor, relativamente à questão da reabilitação e da exigência do cumprimento de algumas normas, por exemplo, de acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida, face às tipologias que se apresentam.

## 6.2. Conclusões Específicas

Após toda a análise realizada nos capítulos anteriores, pretende-se dar continuidade à investigação dando uma resposta explícita aos objetivos propostos nesta dissertação.

Neste âmbito, no que diz respeito ao primeiro objetivo onde se pretendia “comparar o grau de intervenção autorizado no alvará com os graus permitidos pelo plano de pormenor no edificado habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo”, verificou-se, em primeiro lugar, que a nível do licenciamento surgem vários graus para além dos que vêm mencionados no regulamento do plano de pormenor, quer a nível do licenciamento de obras em imóveis classificados enquanto de classe 1, quer a nível do licenciamento de obras em imóveis classificados enquanto de classe 2.

Desta forma, verifica-se que embora os graus de intervenção permitidos pelo regulamento sejam obras de construção, reconstrução, reabilitação, ampliação e manutenção (de acordo com as respetivas classes) acabam por surgir outros graus de intervenção de projetos para além dos referidos e que obtêm alvará de licenciamento enquanto obras de ‘reparação’, ‘beneficiação’,

'alteração', 'conservação', 'recuperação', 'restauro' e 'remodelação'.

Visto que os graus de intervenção são definidos pelos projetistas, embora na leitura do regulamento do plano de pormenor sejam mencionados os graus permitidos e até se verifique uma preferência por determinados graus de intervenção, de acordo com as classes dos imóveis, o grau de intervenção utilizado não é verificado pela autarquia, no sentido de averiguar se os graus utilizados são os permitidos pelo plano ou se, por exemplo, determinado projeto é uma reabilitação ou não, embora arquitetos camarários tenham uma noção de que, por vezes, os graus não são devidamente aplicados. O nível de exigência da autarquia perante a qualidade dos projetos passa essencialmente pela verificação do cumprimento das normas, de acordo com a classe do imóvel. Ou seja, embora o regulamento seja claro em definir quais os graus permitidos nas respetivas classes, mas não sendo exigido nem verificado o grau de intervenção, mas sim o cumprimento das normas previstas em regulamento, faz com que naturalmente surjam outros graus de intervenção.

No entanto, no que diz respeito aos edifícios de classe 2, sobre os quais incide esta investigação, verifica-se que para além dos graus permitidos pelo plano de pormenor (ou seja, reabilitação e até reconstrução), verificam-se obras licenciadas enquanto 'reparação', 'beneficiação', 'alteração', 'construção', 'conservação', 'recuperação', 'restauro' e 'remodelação'. Acrescenta-se ainda que embora na leitura do regulamento do plano de pormenor se verifique uma preferência por obras de reabilitação, verifica-se que a maioria das obras são licenciadas enquanto obras de 'reconstrução' e 'remodelação', mas também se verificam obras de 'construção'. Porém, verifica-se que muitas vezes os edifícios apresentam um estado de degradação que não permite a inteira recuperação dos seus materiais, dificultando a perceção dos valores patrimoniais envolvidos e implicando a sua demolição. Além do referido, o edifício só é intervencionado quando é intenção do requerente, o que na maioria das vezes, só acontece quando o edifício apresenta um estado de degradação considerável e que não permite a sua intervenção cuidada.

Além do referido, a nível de licenciamento segundo o regime jurídico da urbanização e da edificação, o diploma considera obras de reconstrução, de alteração, de ampliação, de conservação, de demolição e de urbanização, não considerando obras de reabilitação a nível de licenciamento, o que pode explicar também o facto do número de reabilitações ser tão baixo relativamente aos graus utilizados pelos projetistas e surgirem outros graus de intervenção.

Contudo, quando se iniciou esta investigação, teve-se por base várias notícias publicadas pelo gabinete de imprensa da autarquia, que abordavam o elevado número de reabilitações que estariam a acontecer neste centro histórico, mas que em confronto com a realidade verificada, a percentagem de intervenções denominadas enquanto 'reabilitação' é relativamente baixa ao que seria de esperar.

Embora se tenham verificado vários graus de intervenção, verifica-se a abrangência com que se utiliza o termo 'reabilitação', onde muitas vezes se considera qualquer intervenção no edificado existente enquanto tal. Inclusivamente, segundo o Decreto-Lei n.º 53/2014, aplicável à reabilitação de edifícios, o regime considera enquanto operações de reabilitação obras de conservação, de alteração, de reconstrução, de construção ou de ampliação (desde que condicionadas por circunstâncias preexistentes) e ainda alterações de utilização. Também se verificou que alguns autores aceitam que ações de reabilitação possam integrar várias ações de intervenção, entre elas, ações de reconstrução, o que leva a questionar até que ponto é que efetivamente se podem levar a cabo ações de reconstrução para que se continue a considerar uma ação de intervenção enquanto reabilitação. Contudo, não parece legítimo que obras de reconstrução total sejam consideradas enquanto reabilitação.

Relativamente ao segundo objetivo, onde se pretendia "avaliar o impacto das ações de intervenção consideradas de 'reabilitação' no edificado habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo", verificou-se que a tendência é para a reconstrução integral do interior, visto que dos nove casos de estudo analisados, apenas um recuperou elementos preexistentes das estruturas, caixilharias, escadas e todos os elementos que se encontravam num estado de conservação que permitisse a sua recuperação.

Assim, de forma geral, embora as intervenções fossem todas consideradas pelos projetistas enquanto 'reabilitação', o único elemento que acabam efetivamente por preservar e manter das preexistências são as fachadas e as paredes portantes destes edifícios, o que revela uma tendência para intervenções de carácter fachadista, embora se verifique que a maioria das intervenções dão continuidade à utilização dos sistemas construtivos tradicionais, com exceção de dois casos em que utilizam sistemas construtivos mistos.

Verifica-se por isso que as principais alterações acontecem a nível do interior, na maioria dos casos condicionadas pelo estado de degradação dos edifícios, que acaba por implicar a forçosa demolição e substituição das estruturas. Contudo, considera-se que mesmo quando haja esta necessidade e caso a construção remeta para os sistemas construtivos tradicionais e o seja possível realizar, se

deverá preservar de modo a contribuir para a manutenção dos valores que caracterizam este edificado e em função da memória de uma tipologia construtiva e da sua materialidade.

Verificam-se também alterações a nível da organização espacial preexistente, que na maioria dos casos não se adequa às necessidades contemporâneas, visto que geralmente são espaços bastante compartimentados e com dimensões extremamente reduzidas, que além de não se adaptarem aos padrões de conforto considerados atualmente, também não respeitam as áreas nem dimensões mínimas regulamentadas que permitam condições de salubridade e habitabilidade, sendo a legislação um dos confrontos da reabilitação. Outro confronto da reabilitação acaba por ser o dono de obra, visto que também impõe determinadas condições e mesmo o projetista tendo a sensibilidade em preservar determinados aspetos, nem sempre é possível convencer o cliente, sendo este quem acaba por ter grande parte da decisão final.

No entanto, verificou-se que a manutenção da função original e das fachadas, no sentido em que muitos espaços procuram o melhor aproveitamento dos vãos e que estes continuam a potencializar os espaços, contribuí para que não resultem grandes alterações a nível da distribuição espacial, embora implique o redesenho e o redimensionamento dos espaços.

Neste sentido, embora se tenha consciência de que a amostragem não é suficientemente ampla, admite-se que o regulamento plano de pormenor é um plano bastante positivo, no sentido em que as normas permitem reconhecer alguns dos principais valores arquitetónicos e construtivos a preservar das preexistências deste centro histórico, para que o mesmo não perca a identidade do lugar. No entanto, embora o regulamento obrigue à utilização de sistemas construtivos e estruturais primitivos (ou mistos, desde que justificado), conforme estabelecido, o mesmo não obriga à preservação dos interiores. A identidade deste edificado é determinada pelos detalhes.

No entanto, também se verificou que nem sempre o que encontra é o original e o autêntico. Por vezes, os edifícios já sofreram alterações anteriores que modificaram as preexistências e descaracterizaram o edifício e cabe, ao projetista, ter a sensibilidade para saber reconhecer e identificar o que é autêntico, mas também reconhecer quais os valores que o edifício não pode prescindir e que devem ser preservados para repor ou dar continuidade à identidade do edifício, de forma a não colocar em risco a sua autenticidade. Esta sensibilidade é algo que nenhum regulamento consegue reter, sendo também por isso que a intervenção no edificado existente se torna numa ação bastante complexa. Embora cada caso seja um caso,

considera-se que se deve dar preferência aos sistemas construtivos tradicionais, visto que, se se considerar que cada vez que este edificado for intervencionado se perderem determinados valores, chegará a um momento em que o centro histórico se encontrará desnutrido dos valores que o caracterizaram como tal. Considera-se por isso que uma intervenção que respeite a função, os sistemas construtivos/ estruturais, os materiais e, também pelo referido, respeite a tipologia e arquitetura destes edifícios, possa ser considerada enquanto reabilitação, desde que não implique grandes alterações e desde que seja uma intervenção condicionada pela preexistência.

Neste sentido, aquelas intervenções que embora baseadas num conceito de reconstrução integral do interior, respeitaram de certa forma todas as categorias analíticas estabelecidas, consideraram-se enquanto reabilitação, no sentido em que acabam por preservar os principais valores do edifício para as gerações futuras e contribuem para que este edificado não perca a sua identidade, assim como para que as características que levaram a caracterizar o contexto em que se inserem (o centro histórico) enquanto tal, não se percam. Assim, as categorias analíticas estabelecidas, permitiram clarificar aspetos chave para identificar se as ações respeitavam as principais características do edificado e para perceber se as ações de intervenção se enquadravam enquanto ações de reabilitação.

No entanto, tendo sido verificada a situação referida anteriormente (em que se verifica uma tendência para a reconstrução integral do interior - fachadismo), considera-se que o respeito pelo sistema construtivo e estrutural para o qual a construção dos edifícios remete essencial para respeitar não só a própria tipologia e arquitetura do edifício, mas também para a própria autenticidade e identidade do edifício e do centro histórico. Mas, se for dada a continuidade a ações de intervenção de índole fachadista, conforme se verificou, a tendência fará com que o centro histórico de Viana do Castelo não se possa candidatar no futuro, a Património Mundial (visto que é intenção do Município, segundo a alínea b) do Artigo 1.º do regulamento do PPCHVC) visto que deixa de cumprir os princípios de Autenticidade e Integridade que obrigatoriamente, todo Património Mundial deve integrar.

No sentido em que a intervenção no edificado existente é uma ação bastante complexa, considerou-se pertinente estabelecer alguns aspetos a ter em conta no momento de intervir, de forma a dar resposta ao terceiro objetivo, onde se pretendia “definir recomendações a considerar em futuras ações de reabilitação”.

Desta forma, no âmbito da dissertação de mestrado e tendo por base a investigação realizada e a análise dos casos de estudo, determinam-se de seguida algumas recomendações a considerar

em futuras ações de reabilitação em edifícios antigos que utilizem técnicas construtivas tradicionais.

- Visto que se tratam de edifícios pré-existentes, realça-se para a importância do diagnóstico e da avaliação do estado de conservação do edifício e de todos seus materiais e componentes, de modo a entender quais os elementos cuja preservação é possível ou cuja substituição é inevitável, de forma a evitar demolições desnecessárias, mas também de forma a entender quais as causas das patologias.

- Realça-se também para a importância do momento do levantamento, que deve ser realizado pelo projetista de forma rigorosa, de forma a obter um conhecimento prévio do edifício e reconhecer os valores patrimoniais e construtivos que caracterizam e dão identidade ao edifício e que, por isso, devam ser preservados.

- O conhecimento não se deverá basear apenas no objeto isolado, devendo se estender até à envolvente próxima.

- No sentido em que o centro histórico é constituído através da sucessão de testemunhos de várias épocas e que, por vezes, os edifícios sofrem alterações que os descaracterizam, deverá se procurar saber o que é autêntico e original.

- As opções tomadas em cada intervenção devem ser sustentadas por um conhecimento científico, mas também do saber-fazer. Realça-se a importância da integração de equipas multidisciplinares, de forma a obter uma maior coerência e eficácia do projeto e procurar ter o cuidado de desenhar ao mínimo detalhe, realçando-se a importância da pormenorização do projeto.

- No que diz respeito à execução, deverão se procurar profissionais especializados e garantir junto dos mesmos de que forma o desenho pode ser executado e materializado.

- O projetista deverá assumir uma posição de resguardo de protagonismo e de total respeito pela pré-existência e por todos os seus valores, devendo considerar o edifício como um todo e não como um conjunto de partes.

- Mesmo que se justifique que a aplicação de novos materiais e novas tecnologias seja benéfica, deverá ser assegurada a sua compatibilidade, de modo a que os novos materiais e soluções não entrem em conflito com a pré-existência. Não devem ser, por isso, demasiado rígidos e deverá ser assegurada a sua reversibilidade.

- Verificando-se que a intervenção é necessária e sabendo-se que os padrões de conforto exigidos atualmente são incompatíveis com as preexistências, deverá se procurar um equilíbrio entre a preexistência e a adequação do edifício às necessidades contemporâneas, de

forma a que não se comprometa a identidade nem a autenticidade do edifício.

- Desta forma, o programa e o uso deverão ser adequados e o mais próximo possível dos preexistentes, de modo a induzir a menos alterações do edifício, promovendo a continuidade das suas funções e contribuindo positivamente para o centro histórico.

### 6.3. Conclusões Gerais

Face ao estado de degradação e abandono do edificado obsoleto de vários centros históricos e conjuntos urbanos, intervir no sentido de manter em uso este edificado, tem sido cada vez mais uma solução. Contudo, embora este edificado constitua uma oportunidade de aproveitamento a nível imobiliário, cultural e social, intervir no edificado patrimonial é uma ação bastante complexa, onde uma intervenção que não compreenda todos os valores pode comprometer a autenticidade e identidade do próprio centro histórico.

O edificado dos centros históricos representa um importante legado patrimonial, visto que possui características arquitetónicas específicas que representam modos de vida e técnicas construtivas de gerações passadas, mas também representativas do lugar em que se insere e que, por isso, merecem ser preservadas. Embora este edificado deva acompanhar e se adaptar às necessidades contemporâneas, não significa que por isso não seja possível preservar estas mesmas características.

Em virtude do que foi até agora referido, alerta-se para o risco de se continuarem a adotar estratégias de intervenção, que comprometam os valores e as características que tornam tão rico este edificado patrimonial e o caracterizam como tal. Dever-se-ia perseguir um ideal que não se baseie na reconstrução e na demolição, onde somente as fachadas são dignas de valor e de preservação, considerando tudo o resto, por ser invisível, desvalorizável. É imperativo salvaguardar este edificado e adotar estratégias que visem a melhoria da qualidade de vida e das condições habitacionais, sem descaracterizar o edificado.

Contudo, o estado de conservação de um edifício demonstra-se como um fator preponderante para a dimensão da intervenção, visto que um edifício que apresente um elevado estado de degradação e diversas patologias, tem a sua própria estabilidade comprometida e a qualidade dos materiais afetada.

No entanto, ressalta-se para a importância do diagnóstico, visto que nem sempre os edifícios apresentam estados de degradação tão



elevados que impliquem a demolição e não permitam a recuperação dos seus materiais. A maioria das intervenções que se baseiam em reconstruções integrais do interior, basicamente, construção nova, nem sempre são fundamentadas num saber técnico e numa análise rigorosa da pré-existência, mas muitas vezes o dono de obra também quer garantir maior longevidade do investimento feito e muitas vezes o interesse privado é também um interesse puramente económico, tendo-se consciência também da dificuldade dos técnicos em impor determinadas soluções, apesar de terem formação ou sensibilidade para preservar com determinado cuidado.

Também por isso, os incentivos fiscais acabam por ter um papel importante para que os proprietários e investidores se sintam motivados em intervir neste edificado e não permitir que estes edifícios atinjam estados de degradação elevados que não permitam a sua intervenção cuidada.

Além disso, o elevado estado de degradação também poderá tornar menos reconhecível os valores deste edificado, ainda mais se ao longo dos tempos os edifícios forem sujeitos a várias alterações que tenham descaracterizado o edifício. Perante estas dificuldades, ressalta-se também para a importância do momento do levantamento, de modo a ser mais fácil reconhecer quais os valores a preservar e a manter e dos quais não se poderá abdicar, de modo a que mesmo que não seja possível a sua inteira preservação e não deixando alternativa senão mesmo a sua substituição, se utilizem soluções que não descaracterizem este património, que nem sempre é valorizado da forma que devia, reponham a sua identidade e preservem as suas principais características.

Por isso, a intervenção neste património deve ser uma ação fundamentada no conhecimento aprofundado e especializado das várias áreas do saber, com base no objeto isolado, mas também da envolvente próxima, procurando obter um conhecimento científico das técnicas construtivas para as quais os edifícios remetem, mas também do saber-fazer.

No entanto, a evolução também é necessária à própria vivência no centro histórico e as edificações sempre sofreram alterações ao longo dos tempos. Embora seja natural que o edificado e o centro histórico se adapte às novas necessidades urbanas e da sociedade, deve-se garantir que haja um equilíbrio e se respeite a pré-existência, com as devidas adaptações do edifício às necessidades contemporâneas, sem que as intervenções descaracterizem este edificado, procurando uma intervenção harmoniosa e que não coloque em risco a sua autenticidade e a do centro histórico.

Verifica-se também não só a abrangência com que muitas vezes são utilizadas as terminologias, nomeadamente, o termo 'reabilitação', mas também a abrangência das próprias definições que deixam ainda muito em aberto acerca do que é uma obra de reabilitação, levando a uma discussão complexa.

A revisão da literatura foi essencial para conhecer de forma aprofundada o que é considerado atualmente enquanto reabilitação, considerando alguns autores, teorias e também o âmbito legal, sendo este um dos principais desafios da reabilitação. Mas também foi essencial para ter conhecimento do contexto em que se inserem estes edifícios e o que os caracteriza, de forma tirar conclusões sobre a prática projetual atual no edificado dos centros históricos e no edificado do centro histórico de Viana do Castelo em específico, que procurava obter a sua classificação enquanto património mundial.

Além do referido, reabilitar o património urbano dos centros históricos é ainda um grande desafio a enfrentar nos próximos anos e por mais que este edificado seja considerado enquanto comum, por não ter características excecionais ou monumentais, é este edificado que no fundo consubstancia o conjunto edificado e constitui a imagem do centro histórico e o torna enquanto tal, constituindo a sua identidade espacial e paisagística. Qualquer intervenção que não considere todos os seus valores comprometerá não só o edifício como a própria identidade do centro histórico.

Neste aspeto, o plano de pormenor do centro histórico de Viana do Castelo e as normas pelo mesmo estabelecidas, revelam-se como um importante contributo para que as intervenções sobre este edificado tomem em consideração o valor patrimonial deste edificado, nomeadamente o valor arquitetónico e construtivo, fomentando a preservação das principais características não só a nível da fachada e da paisagem urbana, mas também a nível dos sistemas construtivos a utilizar.

Contudo, constatou-se que alguns projetistas não compreendem algumas das exigências deste mesmo regulamento, considerando que o centro histórico necessita de evoluir e que este limita a criatividade do projetista. Neste sentido, embora se admita que o plano poderá também evoluir e ser melhorado, realça-se novamente que a intervenção no património deve considerar não só todos os seus valores e respeitar a pré-existência (visto que a própria identidade do centro histórico está em causa) e que, por isso, o projetista deverá assumir uma posição de resguardo de protagonismo e não se deverá levar pela intenção de deixar uma marca, de forma a não descaracterizar este edificado.





## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS



**Referências  
Bibliográficas**

Abreu, A. (2009). *História de Viana do Castelo* (Vols. 1-3). Viana do Castelo: Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Aguilar, J. (2002). *Cor e Cidade Histórica: Estudos cromáticos e conservação do património*. Porto: FAUP publicações.

Albarello, L., Digneffe, F., Hiernaux, J., Maroy, C., Ruquoy, D., & Saint-Georges, P. (1997). *Práticas e Métodos de Investigação em Ciências Sociais*. Lisboa: Gradiva.

Almeida, C. (1987). *Alto Minho*. Lisboa: Presença.

Almeida, C., & Almeida, P. (2009). *Sítios que fazem história: Arqueologia do Concelho de Viana do Castelo* (Vol. 2). Viana do Castelo: Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Alpuim, M., & Vasconcelos, M. (1983). *Casas de Viana Antiga*. Viana do Castelo: Centro de Estudos Regionais.

Antunes, J. (Dir.) (2015a). ASL Associados, uma empresa onde se trabalha com paixão. *Revista Pontos de Vista*, 50, 63. Vila Nova de Gaia: Horizonte de Palavras – Edições Unipessoal.

Antunes, J. (Dir.) (2015b). Reabilitar é ir ao local, conhecer, cheirar, sujar-se. *Revista Pontos de Vista*, 50, 62. Vila Nova de Gaia: Horizonte de Palavras – Edições Unipessoal.

Appleton, J. (2003). *Reabilitação de edifícios antigos: patologias e tecnologias de intervenção*. Amadora: Edições Orion.

Arieira, T. (2009). *Proposta de requalificação intramuros do burgo medieval de Viana do Castelo* (Dissertação de Mestrado, Universidade do Minho, Guimarães). Recuperado de [https://issuu.com/arieras/docs/14\\_janeiro\\_2010\\_\\_high\\_quality\\_](https://issuu.com/arieras/docs/14_janeiro_2010__high_quality_)

Baptista, C. (1984). Nota prévia. In S. Costa, *Cadernos Vianenses: A mais bela e mais nobre casa vianense* (Tomo 8, p. 9) Viana do Castelo: Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Barata, F. (1999). *Transformação e permanência na habitação portuense: as formas da casa na forma da cidade*. Porto: Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.

Basto, R. (2012). *Protótipo de Reabilitação para a Casa Burguesa do Porto* (Dissertação de Mestrado). Recuperado de [https://sigarra.up.pt/reitoria/pt/pub\\_geral.show\\_file?pi\\_gdoc\\_id=24403](https://sigarra.up.pt/reitoria/pt/pub_geral.show_file?pi_gdoc_id=24403)

Bernardino, I. (2013). A habitabilidade de um centro histórico: a percepção e a valorização dos atributos habitacionais do sítio histórico da boa vista no recife. *Encontro da Associação Nacional de*



*Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional [ENANPUR]*, 15. Recuperado de <http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4584>

Bogdan, R., & Biklen, S. (1994). *Investigação qualitativa em educação*. Porto: Porto Editora.

Câmara Municipal de Viana do Castelo (2016a, 15 Abril). Aprovada Operação de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico. *Gabinete de Imprensa*. Recuperado de <http://www.cm-viana-castelo.pt/pt/noticias/aprovada-operacao-de-reabilitacao-urbana-para-o-centro-historico>

Câmara Municipal de Viana do Castelo (2016b). *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*. Recuperado de <http://www.cm-viana-castelo.pt/pt/operacao-de-reabilitacao-urbana-para-a-arudo-centro-historico>

Carbonara, G. (2006). Brandi e a restauração arquitetônica hoje. *Designio*, 6, 35-47. Recuperado de [http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq\\_urbanismo/disciplinas/aul1601105/Carbonara-designio6.pdf](http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aul1601105/Carbonara-designio6.pdf)

Carrió, J. (1999). Presentación. In L. Gilbert Trueba, & R. Bestard Martínez (Eds.), *Tratado de Rehabilitacion* (Vol. 1, p. 7) Madrid: Editorial Munilla-Lería.

Carrion, F., Guardia, M. (2013). Quito: Centro histórico de Quito: ¿Patrimonio de la humanidad o del mercado? In M. Fiori (Ed.), *Coleccion: Gestion de la ciudad*, 6, 181-214. Barcelona: Editorial UOC. Recuperado de [http://works.bepress.com/fernando\\_carrion/645/](http://works.bepress.com/fernando_carrion/645/)

Carta de Cracóvia (2000). *Princípios para a conservação e o restauro do património construído*. Cracóvia. Recuperado de <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadecraco via2000.pdf>

Coelho, A. (2016). Reabilitação: o impacto na cidade e no estilo de vida. *Pontos de Vista*, 52, 79. Vila Nova de Gaia: Horizonte de Palavras Edições. Recuperado de [https://issuu.com/revistapontosdevista/docs/revista\\_pontos\\_de\\_vista\\_edico\\_52](https://issuu.com/revistapontosdevista/docs/revista_pontos_de_vista_edico_52)

Conde, M., & Vieira M. (2004). *A habitação e a arquitectura corrente do Norte Transmontano em finais da Idade Média*. Recuperado de [http://home.fa.utl.pt/~pabreu/paper\\_Manuel\\_Conde.pdf](http://home.fa.utl.pt/~pabreu/paper_Manuel_Conde.pdf)

Correia, M. (2007). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. *Apuntes*, 20(2), 202-219. Bogotá: Pontificia Universidade Javeriana.

Correia, M. (2016). *Conservation in Earthen Heritage : Assessment and Significance of Failure, Criteria, Conservation Theory, and Strategies*. Newcastle: Cambridge Scholars Publishing.

Cunha, S. (2012). *A casa corrente na Baixa de Coimbra: Aproximação a uma estratégia de intervenção* (Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Coimbra). Recuperado de <http://hdl.handle.net/10316/20937>

Cunha, R. (2006). O sítio e a arquitectura de uma casa quinhentista na Ribeira de Santarém: ensaio tipológico das casas urbanas de frente estreita. *Revista da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas*, 18, 13-36. Recuperado de <https://run.unl.pt/handle/10362/8112>

Decreto-Lei nº 53/2014 de 8 de Abril. *Diário da República*, nº 69 – I Série. (2014). Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia.

Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de Setembro. *Diário da República*, nº 173 – I Série. (2014). Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia.

Declaração n.º 248/2002 de 22 de Maio. *Diário da República* nº 183 – II Série. (2002). Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Feilden, B. (2003). *Conservation of Historic Buildings*. Oxford: Elsevier Butterworth Heinemann.

Feilden, B., & Jokilehto, J. (1998). Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites. *International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property*. Roma: ICCROM.

Fernandes, F. (1995) *Geografia e Memórias da Baixa Vianense*. Viana do Castelo: Centro de Estudos Regionais.

Fernandes, F. (1999). *Tesouros de Viana : roteiro monumental e artístico*. Viana do Castelo: Grupo Desportivo e Cultural dos Trabalhadores dos Estaleiros Navais.

Fernandes, F. (2007) José Fernandes Martins: Arquitecto da modernidade vianense. *Cadernos Vianenses*, 40, 137-190. Viana do Castelo: Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Fernandes, M. (1992). Viana do Castelo: obras públicas e evolução do espaço urbano (1855-1926). *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*, 3, 65-162. Recuperado de [ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1524.pdf](http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1524.pdf)

Ferreira, F. (2011). A crise em que nos encontramos e um caminho a seguir. *Pedra & Cal* (49, 8). Lisboa: GECORPA.

Ferreira, M. (2006). A Casa comum em Guimarães, entre o público e o privado (finais do século XV). *Notas Diplomáticas: Estudos em Homenagem Ao Professor Doutor José Marques*, 3, 279 – 296. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Recuperado de <http://ler.letras.up.pt/site/default.aspx?qry=id03id1129id2146&sum=sim>

Freitas, V. (Coord.) (2012). *Manual de Apoio ao Projecto de Reabilitação do Edifícios Antigos*. Porto: Ordem dos Engenheiros da Região Norte.

Gabinete Técnico Local [GTL] (2006). Candidaturas premiadas: 1º Prémio. In Instituto Nacional da Habitação (Ed.), *Prémio RECRIA 2006*, (pp. 5-8). Lisboa: Instituto Nacional da Habitação. Recuperado de: [https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/historico/premios/premiorecria/catalogos/2006\\_RECRIA\\_CAT.pdf](https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihru/pt/ihru/historico/premios/premiorecria/catalogos/2006_RECRIA_CAT.pdf)

Ghiglione, R., & Matalon, B. (1997). *O Inquérito: Teoría y Práctica*. Oeiras: Editora Celta.

Gil, A. (1994). *Métodos y técnicas de pesquisa social*. São Paulo: Editora Atlas.

Gonçalves, R. (2012). *A Reabilitação face à Sustentabilidade: Casa Burguesa do Porto* (Tese de Mestrado). Recuperado de <http://recil.grupolusofona.pt/handle/10437/3064>

González-Varas, I. (2005). *Conservación de Bienes Culturales: Teoría, historia, principios y normas*. Madrid: Cátedra.

Groat, L., & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John WileySons.

International Council on Monuments and Sites [ICOMOS] Portugal (2013). Declaração do Porto. Um olhar de hoje sobre as dinâmicas da conservação e reabilitação de cidades históricas. Consultado em Junho 5, 2016. Recuperado de: <http://www.icomos.pt>

ICOMOS (2011). Princípios de La Valletta para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos. Recuperado de <http://www.icomos.org>

Jokilehto, J. (2007) International charters on urban conservation: some thoughts on the principles expressed in current international doctrine. *City & Time* 3, 23-42. Recuperado de [www.ceci-br.org/novo/revista/docs2008/CT-2008-119.pdf](http://www.ceci-br.org/novo/revista/docs2008/CT-2008-119.pdf)

Leal, C. (2001) *Viana no tempo: génese e consolidação urbanística do centro histórico de Viana do Castelo*. Viana do Castelo: Viana Polis.

- Lei no 107/2001 de 8 de Setembro. Diário da República no 209 – Série A. (2001) (p. 5808-5829)
- Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto. Diário da República no 157 – I Série (2012) (p. 4452 - 4483)
- Lessard-Hérbet, M., Goyette, G., & Boutin, G. (1994). *Investigação Qualitativa: Fundamentos e Práticas*. Lisboa: Instituto Piaget.
- Lopes, F., & Correia, M. (2004). *Património Arquitectónico e Arqueológico: Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*. Lisboa: Livros Horizonte.
- Lopes, J., & Cavaleiro, R. (2012) O desenvolvimento polinucleado da estrutura urbana da cidade vianense. *Cadernos Vianenses*, 46, 113-129.
- Luso E., Lourenço P., & Almeida M. (2004). Breve história da teoria da conservação e do restauro. *Revista de Engenharia Civil*, 20, 31-44, Braga: Departamento de Engenharia Civil da Universidade do Minho. Recuperado de <http://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/2554/1/Pag%2031-44.pdf>
- Martins, C. (2004, Abril 5). Viana do Castelo tem mais de 350 imóveis degradados no centro histórico. *Público*. Recuperado de <http://www.publico.pt/j186538>
- Mateus, J. (2012). Culturas construtivas tradicionais, a condição do tempo e as duas memórias de Bergson. *Revista Pós*, 19 (31), 202 – 264. São Paulo: FAUUSP.
- Monteys, X. (2013). O Edifício Comum: Casas Lisboetas. In C. Coelho (Coord.), *Cadernos de Morfologia Urbana: estudos da cidade portuguesa* (pp. 188-205). Lisboa: Argumentum.
- Mota, N. (2011). At home com a burguesia do Porto: Fronteiras entre o público e o privado. In C. Santos (Coord.), *Família, Espaço Doméstico e Espaço Social no Porto Contemporâneo* (pp. 519-546). Porto: CITCEM – Centro de Investigação Transdisciplinar «Cultura, Espaço e Memória». Recuperado de [ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/10716.pdf](http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/10716.pdf)
- Moura, D. (Dir.) (2008, Março). Degradação do Centro Histórico: Diagnóstico e Solução. *Ecos do Município Viana do Castelo: Boletim Municipal*, 2 (08). Viana do Castelo: Câmara Municipal de Viana do Castelo.
- Noras, J. (2011). *Contributos dos municípios para a salvaguarda do património* (Tese de doutoramento, Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, Lisboa). Recuperado de <http://repositorio.ul.pt/handle/10451/5757>

Oliveira, J. (2014). Centro Histórico Classificado? *Santarém Digital: Um distrito com história*, 8, 32-33. Recuperado de [https://issuu.com/santaremdigital/docs/revista\\_santaremdigital\\_n8](https://issuu.com/santaremdigital/docs/revista_santaremdigital_n8)

Paz, M. (2015). Reabilitar é procurar a estabilidade e o enraizamento da sociedade. In *Anuário da Reabilitação 2013/2014*. Recuperado de [http://www.logoexisto.pt/clippings/1432979558-Yearbook\\_reabilitacao\\_capa\\_pag19 .pdf](http://www.logoexisto.pt/clippings/1432979558-Yearbook_reabilitacao_capa_pag19.pdf)

Pereira, A., & Midões Á. (Coord.) (1997). *Regionalização e Identidades Locais: preservação e reabilitação dos centros histórico*. Lisboa: Edições Cosmos.

Petzet, M. (2004). Principles of Preservation: An Introduction to the International Charters for Conservation and Restoration 40 years after the Venice Charter. In M. Petzet & J. Ziesemer (Eds.), *Monuments and Sites* (vol.1, pp. 7-29). Munchen: ICOMOS. Recuperado de <http://www.icomos.org/venicecharter2004/petzet.pdf>

Póvoas, R., Teixeira, J., & Giacomini, F. (2011). *Reabilitação de Edifícios Correntes de Valor Patrimonial: Uma Proposta de Aproximação Metodológica*. Artigo apresentado no Seminário Cuidar das casas: A manutenção do património corrente. Porto: FEUP/ICOMOS. Recuperado de <http://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/53489/2/4383.pdf>

Portaria nº 701-H/2008 de 29 de Julho. *Diário da República* nº 145 – I Série. (2008). Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

Primo, J. (1999). Lei n.º 13/85, de 6 de Julho: Património Cultural Português. *Cadernos de Sociomuseologia*, 15, 271-303. Recuperado de [http://recil.grupolusofona.pt/bitstream/handle/10437/3775/Lei%2013\\_85.pdf?sequence=1](http://recil.grupolusofona.pt/bitstream/handle/10437/3775/Lei%2013_85.pdf?sequence=1)

Proyecto Regional Patrimonio Cultural, Urbano - Ambiental [RLA] (1977). *Coloquio Internacional Sobre la Preservación de los Centros Históricos ante el Crecimiento de las Ciudades Contemporáneas*. Recuperado de <http://www.heritageanddevelopment.org/files/a.1.3.pdf>

Rodrigues, L. (Coord.) (2005). *O Património Histórico-Cultural da Região de Bragança/Zamora*. Porto: CEPESE: Centro de Estudos da População, Economia e Sociedade/ Edições Afrontamento.

Rossa, W. (2015). *Fomos condenados à cidade: uma década de estudos sobre património urbanístico*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra. Doi: <http://dx.doi.org/10.14195/978-989-26-0883-9>.

- Santos, C. (2015). Qual é o papel do arquiteto? *Revista Pontos de Vista*, 50, 61. Vila Nova de Gaia: Horizonte de Palavras – Edições Unipessoal.
- Sebastião, A (2010). *Planeamento estratégico para o Centro Histórico de Torres Vedras* (Relatório de estágio de mestrado). Recuperado de <http://repositorio.ul.pt/handle/10451/3862>
- Silva, Â. (2011). *Entre Propriedades e Casas Perfeitas: Um estudo da casa corrente na Guimarães dos finais da Idade Média* (Dissertação de Mestrado, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Porto). Recuperado de <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/63248/2/TESEMESANGELAAREIASSILVAV1000162817.pdf>
- Sousa, A. (2015, Dezembro 1). Viana do Castelo vai reforçar a aposta na reabilitação urbana. *Diário Económico: Especiais*, pp. 2-4. Recuperado de [http://economico.sapo.pt/public/uploads/especiais\\_sp/Especial\\_Confer%C3%Aancia\\_Viana\\_do\\_Castelo\\_1\\_Dezembro\\_2015.pdf](http://economico.sapo.pt/public/uploads/especiais_sp/Especial_Confer%C3%Aancia_Viana_do_Castelo_1_Dezembro_2015.pdf)
- Stubbs, J. (2009). *Time Honored: A Global View of Architectural Conservation*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Trindade, L. (2002). *A Casa Corrente em Coimbra dos Finais da Idade Média aos Inícios da Época Moderna*. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra.
- Trindade, L. (2013). *Urbanismo na composição de Portugal*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra.
- Vinuesa, M. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. *Colección Mediterráneo Económico*, 3, 131-160. Recuperado de <http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/3/3-24.pdf>
- Yin, R. (2003). *Case Study: Research Design and Methods*. California: Sage Publications.





## ÍNDICE DE IMAGENS



- Índice de Imagens**
- Fig. 01 – Gráfico das categorias analíticas e dos indicadores** (Elaboração própria)
- Fig. 02 – Tabela de categorias analíticas - função** (Elaboração própria)
- Fig. 03 – Tabela de categorias analíticas - sistema construtivo/estrutural** (Elaboração própria)
- Fig. 04 – Tabela de categorias analíticas - materiais** (Elaboração própria)
- Fig. 05 – Tabela de categorias analíticas - tipologia/ arquitetura** (Elaboração própria)
- Fig. 06 – Tabela de técnicas de análise** (Elaboração própria)
- Fig. 07 – Esquema elaborado com base na fundamentação teórica acerca da reabilitação** (Elaboração própria)
- Fig. 08 - Plantas do desenvolvimento urbano de Viana do Castelo** (Elaboração própria)
- Século XIII – adaptado da planta de Fernandes, F. (1999)
  - Inícios do século XV – adaptado da planta de Leal, A. (2001)
  - Finais do século XV – adaptado da planta conjectural
  - Século XVIII – adaptado de <http://vianadocastelo.360portugal.com/>
  - Século XIX – adaptado da planta de Thomaz Correia levantada em 1859/60
- Fig. 09 - Centro histórico na atualidade** (Elaboração própria com base na planta de ordenamento)
- Fig. 10 – Rua Roque de Barros** (Fotografia de autoria própria, tirada a 3 de Março, 2016)
- Fig. 11 - Postal Antigo da Avenida Luís de Camões (lado poente)** (Recuperado em <http://bloguedominho.blogs.sapo.pt/1448486.html>)
- Fig. 12 - Estado de conservação do edificado do Centro Histórico - Setembro 2015** (Elaboração própria com base no Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano [PEDU])
- Fig. 13 - Mapa do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo, 2002** (Recuperado de <http://www.cm-viana-castelo.pt/pt/planos-de-pormenor>)
- Fig. 14 - Mapa com delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico de Viana do Castelo, 2013** (Aviso Nº 9320/2013 de 19 de julho de 2013. *Diário da República n.º 138 – II Série. (2013).* Assembleia Municipal de Viana do Castelo)

**Fig. 15 - Edifício do centro histórico de Viana do Castelo detetado com anomalias entre 2005 e 2015** (Elaboração própria)

**Fig. 16 - Edifício do centro histórico de Viana do Castelo detetado com anomalias de nível 1, entre 2005 e 2015** (Elaboração própria)

**Fig. 17 - Edifício do centro histórico de Viana do Castelo detetado com anomalias de nível 1, 2 e 3, entre 2005 e 2015** (Elaboração própria)

**Fig. 18 - Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará** (Elaboração própria)

**Fig. 19 - Obras em curso, com alvará válido ou sem necessidade de alvará face ao número de edifícios detetados com anomalias, entre 2005 e 2015** (Elaboração própria)

**Fig. 20 - Edifício de Classe 2, abrangido pelo PPCHVC** (Elaboração própria)

**Fig. 21 - Mapa de estado de conservação do edifício, Setembro de 2015** (Elaboração própria com base no Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano [PEDU])

**Fig. 22 - Alvarás concedidos entre 2002 e 2016 em edifícios habitacionais do Centro Histórico de Viana do Castelo** (Elaboração própria)

**Fig. 23 - Alvarás concedidos entre 2002 e 2016 em edifícios habitacionais do Centro Histórico de Viana do Castelo, subdivididos pelos graus de intervenção utilizados pelos projetistas e autorizados no alvará** (Elaboração própria)

**Fig. 24 - Alvarás concedidos entre 2002 e 2016 em edifícios habitacionais de classe 2 do Centro Histórico de Viana do Castelo, subdivididos pelo grau de intervenção utilizados pelos projetistas e autorizados no alvará** (Elaboração própria)

**Fig. 25 - Planta com a área delimitada do centro histórico e localização das ações de intervenção no edifício de classe 2** (Elaboração própria com base na planta do PPCHVC)

**Fig. 26 - Planta com a área delimitada do centro histórico e localização das ações de intervenção inventariadas** (Elaboração própria com base na planta do PPCHVC)

**Fig. 27 - Fachada principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 28 - Mapa de localização - Esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 29 - Tabela de verificação de indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 30 - Planta com a área delimitada do centro histórico e localização dos sete casos de estudo** (Elaboração própria com base na planta do PPCHVC)

**Fig. 31 – Lote 2 do quarteirão 8 (Ficha 38)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 32 – Lote 18 do quarteirão 76 (Ficha 26)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 33 – Lote 26 do quarteirão 66 (Ficha 34)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 34 – Lote 11 do quarteirão 76 (Ficha 26)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 35 – Lote 23 do quarteirão 10 (Ficha 02)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 36 – Lote 14 do quarteirão 13 (Ficha 06)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 37 – Lote 6 do quarteirão 10 (Ficha 31)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 38 – Lote 11 do quarteirão 76 (Ficha 26)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 39 – Lote 32 do quarteirão 24 (Ficha 07)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 40 – Panfleto informativo das obras de reabilitação a visitar durante as “Jornadas de Reabilitação Urbana”, decorridas entre 30 e 31 de Maio de 2016, em Viana do Castelo** (Documento fornecido aos participantes nas “Jornadas de Reabilitação Urbana”)

**Fig. 41 – Casos de estudo obtidos** (Elaboração própria)

**Fig. 42 – Planta com a área delimitada do centro histórico e localização dos nove casos de estudo** (Elaboração própria)

**Fig. 43 – Tabela de indicadores (categoria: utilização do edifício)** (Elaboração própria)

**Fig. 44 – Tabela de indicadores (categoria: sistema construtivo/estrutural)** (Elaboração própria)

**Fig. 45 – Tabela de indicadores (categoria: materiais)** (Elaboração própria)

**Fig. 46 – Tabela de indicadores (categoria: tipologia/arquitetura)** (Elaboração própria)

**Fig. 47- Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 48 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 49 - Fachada principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 50 – Escadas interiores** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 51– Estrutura do pavimento** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 52 – Vigamento e estrutura de pisos** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 53 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 54 – Piso térreo** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 55 – 1º Piso** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 56 – 2º Piso** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 57 – 3º Piso** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 58 – Cobertura** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 59 – Alçado Norte** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 60 - Alçado Sul** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 61 – Corte AA'** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 62 – Corte BB'** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 63 – Piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 64 – 1º Piso** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 65 – 2º Piso** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 66 – 3º Piso** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 67 – Alçado Norte** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 68- Alçado Sul** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 69 – Corte AA'** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 70 – Corte BB'** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 71 – Estrutura de piso** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 72 – Estrutura de piso e pavimento em soalho** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 73 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 74 – Estrutura de pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 75 – Fachada principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 14 de Julho, 2016)

**Fig. 76 – Recuado** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 77 – 2º Piso - Cozinha** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 78 – Escadas interiores para aceder ao recuado** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 79 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 80 – 2º Piso - Sala** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 81 – Corredor** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 82 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 83 - Porta inviabilizada** (Fotografia de autoria própria, tirada a 16 de Agosto, 2016)

**Fig. 84 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 85 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 86 - Fachada principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 87 – Acesso aos pisos superiores** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 88 – Escadas interiores** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 89 – Claraboia** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 90 – Sala** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 91 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 92 – Planta piso 1** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)



**Fig. 93 - Planta piso 2** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 94 – Planta piso 3** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 95 – Planta cobertura** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 96 – Alçado principal** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 97 - Alçado posterior** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 98 – Corte 5-6** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 99 – Planta piso 1** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 100 - Planta piso 2** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 101 – Planta piso 3** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 102 – Planta cobertura** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 103 – Alçado principal** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 104 - Alçado posterior** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 105 – Corte 9-10** (Desenho técnico do Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 106 – Estrutura de pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 107 – Demolição interior** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 108 - Revestimentos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 109 – Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 110 – Fachada posterior** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 111 – Remate do recuado** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 112 – Vão (quarto do 1º piso)** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 113 – Corredor (2º piso)** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 114 – Claraboia (escadas)** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 115 – Sala (1º andar)** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 116 – Sala (piso recuado)** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Joel Maltez)

**Fig. 117 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 118 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 119 – Fachada principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 120 – Fachada principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 121 – Estrutura entre pisos** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 122 – Vão interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 123 – Degradação do teto e estrutura entre pisos** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 124 – Degradação do teto e estrutura de cobertura** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 125 – Vão exterior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 126 – Saguão** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 127 – Degradação do reboco** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 128 – Vãos exteriores** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 129 – Fachada de tardoz** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 130 – Planta Piso Térreo - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 131 – Planta Piso 1 – Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 132 – Alçado Principal - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 133 – Corte - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 134 – Planta Piso Térreo** (Desenho técnico do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 135 – Planta Piso 1** (Desenho técnico do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 136 – Alçado Principal** (Desenho técnico do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 137 – Corte** (Desenho técnico do Arquiteto José Freiria)

**Fig. 138 – Estrutura metálica entre pisos** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 139 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 140 – Estrutura para revestimento gesso cartonado** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 141 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 142 – Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 143 – Vão exterior** (Fotografia da pós-intervenção de autoria própria, tirada a 18 de Julho, 2016)

**Fig. 144 – Vão exterior** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 145 – Vão exterior (vista interior)** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 146 – Vão interior** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 147 – Cozinha** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 148 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 149 – Caso de Estudo 4 (janela preexistente)** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 150 – Caso de Estudo 4 (janela pós intervenção)** (Fotografia do pós intervenção, cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 151 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 152 – Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 6 de Julho, 2016)

**Fig. 153 – Fachada Principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 154 – Lareira 1º Andar** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 155 – Vão exterior - vista interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 156 – Armazém do Piso Térreo** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 157 – Vigamento em madeira de suporte do 1º piso** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 158 – Instalações Sanitárias** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 159 – Vão exterior - vista interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 160 – Escadas** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 161 – Claraboia da caixa de escadas** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 162 – Vigamento em madeira de suporte do 1º piso** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 163 – Planta Piso Térreo – Existente** (Desenho técnico do existente do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 164 – Alçado – Existente** (Desenho técnico do existente do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 165 – Planta piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 166 – Planta 1º piso** (Desenho técnico do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 167 – Planta 2º piso** (Desenho técnico do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 168 – Planta sótão** (Desenho técnico do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 169 – Corte longitudinal** (Desenho técnico do Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 170 – Estrutura interior** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 171 – Estrutura interior** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 172 – Estrutura interior** (Fotografia da fase de execução do projeto, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 173 – Fachada principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 6 de Julho, 2016)

**Fig. 174 – Escadas interiores** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 175 – Espaço de serviços** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 176 – Sala** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 177 – Instalações sanitárias** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 178 – Corredor** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 179 – Sala** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 180 – Cozinha** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Alexandre Arieira e Silva)

**Fig. 181 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 182 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 183 - Fachada Rua Monsenhor Daniel Machado** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 184 – Fachada principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 185 – Escadas interiores** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 186 – Compartimento interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 187 – Desenho em gesso do teto** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 188 – Alpendre** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 189 – Compartimento interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 190 – Compartimento interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 191 – Casa de banho** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 192 – Cozinha** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 193 – Planta do piso térreo - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 194 – Planta do 1º andar - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 195 – Planta do 2º andar - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 196 – Alçado principal -- Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 197 – Corte – Demolição/ Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 198 – Planta do piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 199 – Planta do 1º andar** (Desenho técnico do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 200 – Planta do 2º andar** (Desenho técnico do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 201 – Alçado principal** (Desenho técnico do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 202 – Corte** (Desenho técnico do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 203 – Estrutura de Cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 204 – Estrutura de Cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 205 – Alpendre** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 206 – Interior** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 207 – Alçado principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 208 – Portão recuperado** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 209 – Escadas interiores** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 210 – Sala** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 211 – Iluminação das escadas** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 212 – Quarto** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 213 – Sala** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 214 – Reprodução do teto** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 215 - Escadas** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 216 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 217 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 218 - Fachada Rua de Alves Cerqueira** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 219 – Fachada sul** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 220 – Exterior edifício** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 221 – Exterior edifício** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 222 – Planta piso térreo – Demolição/ Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 223 – Planta 1º piso - Demolição/ Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 224 – Planta 2º piso - Demolição/ Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 225 – Planta 3º piso - Demolição/ Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 226 – Alçado sul - demolição/ construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 227 – Corte 1-1'- demolição/ construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 228 – Planta piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 229 – Planta 1º piso** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 230 – Planta 2º piso** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)



**Fig. 231 – Planta 3º piso** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 232 – Alçado Sul** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 233 – Corte 1-1'** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 234 – Demolição do interior** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 235 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 236 – Estrutura de pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 237 – Estrutura de pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 238 – Exterior Edifício Manjovos** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 239 – Exterior Edifício Manjovos (escritórios)** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 240 – Exterior Edifício Manjovos** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 241 – Sala (3º piso)** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 242 – Recuado (3º piso)** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 243 – Acesso à sala (3º piso)** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 244 – Escadas de acesso ao recuado** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 245 – Recuado (3º piso)** (Fotografia do pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 246 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 247 - Mapa de Localização - Esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 248 - Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 249 – Estrutura da cobertura** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 250 – Interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 251 – Escadas interiores** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 252 - Interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 253 – Cozinha** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 254 – Escadas recuado** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 255 – Planta do piso térreo** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 256 – Planta do 1º andar** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 257 – Planta do 2º andar** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 258 – Planta do recuado** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 259 – Corte 1-1'** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 260 – Planta do piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 261 – Planta do 1º andar** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 262 – Planta do 2º andar** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 263 – Planta do recuado** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 264 – Corte 1-1'** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 265 – Alçado Poente** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 266 – Alçado Sul** (Desenho técnico do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 267 – Estrutura de cobertura do recuado** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 268 – Estrutura de pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 269 – Interior** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 270 – Estrutura da cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 271 – Parede autoportante** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 272 – Sala e cozinha** (Fotografia da pós-intervenção de autoria própria, tirada a 30 de Maio, 2016)

**Fig. 273 – Sala** (Fotografia da pós-intervenção de autoria própria, tirada a 30 de Maio, 2016)

**Fig. 274 – Sala e cozinha** (Fotografia da pós-intervenção de autoria própria, tirada a 30 de Maio, 2016)

**Fig. 275 – Circulação vertical** (Fotografia da pós-intervenção cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 276 – Instalações sanitárias** (Fotografia da pós-intervenção cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 277 – Interior** (Fotografia da pós-intervenção de autoria própria, tirada a 30 de Maio, 2016)

**Fig. 278 – Estrutura da cobertura** (Fotografia da pós-intervenção cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 279 – Fachada Nascente** (Fotografia da pós-intervenção cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 280 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 281 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 282 – Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 283 – Fachada principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 284 – Fachada principal/ Vão** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 285 – Vão exterior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 286 – Fachada de tardoz** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 287 – Chaminé** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 288 – Lareira** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 289 – Vão interior** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 290 – Instalações sanitárias** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 291 – Cozinha** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 292 – Cozinha** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 293 – Sala** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 294 – Planta Piso Térreo - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 295 – Planta Piso Térreo - Demolição/Construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 296 – Planta piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 297 – Planta primeiro piso** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 298 – Planta de cobertura** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 299 – Corte A-A'** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 300 – Corte C-C'** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 301 – Alçado principal** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 302 – Paredes pré-existent**s (Fotografia da fase de execução,, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 303 – Estrutura entre pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 304 – Estrutura para as escadas** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 305 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 306 – Revestimento de paredes** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 307 – Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 308 – Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 309 – Fachada de tardoz** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 310 – Sala** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 311 – Cozinha** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 312 – Instalações Sanitárias** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 313 – Quarto** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 314 – Vão do Quarto** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 315 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 316 – Mapa de localização, esc.: 1/ 5000** (Elaboração própria)

**Fig. 317 – Fachada Principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 318 – Fachada principal** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 319 – Fachada de tardoz** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 320 – Recuado** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 321 – Cobertura** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 322 – Cozinha** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 323 – Degradação do teto** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 324 – Sala** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 325 – Degradação do teto** (Fotografia da pré-existência, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 326 – Planta do piso térreo – demolição/construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 327 – Planta do piso 1 – demolição/construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 328 – Planta piso 2 - demolição/construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 329 – Planta piso 3 – demolição/construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 330 – Planta piso térreo** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 331 – Planta piso 1** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 332 – Planta piso 2** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 333 – Planta piso 3** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 334 – Corte A-A'** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 335 – Alçado frontal** (Desenho técnico do Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 336 – Estrutura pisos e pavimento** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 337 – Estrutura de cobertura** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 338 – Estrutura pisos** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 339 – Taipa de fasquio** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 340 – Telha aparafusada** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 341 – Taipa de fasquio** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 342 – Revestimento** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 343 – Fachada principal** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 344 – Fachada de tardoz** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 345 – Cobertura** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 346 – Cozinha - R/C Esq.** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 347 – Cozinha - R/C Esq.** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 348 – Vão exterior - R/C Esq.** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 349 – Escadas interiores** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 350 – Cozinha – 1º Dir.** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 351 – Instalações Sanitárias - R/C Dir.** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 352 – Cozinha – 1º Esq.** (Fotografia da pós-intervenção, cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 353 – Tabela de Análise Individual** (Elaboração própria com base no regulamento do plano de pormenor e na fundamentação teórica)

**Fig. 354 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 355 – Caso de Estudo 2 (fachada azul)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 16 de Agosto, 2016)

**Fig. 356 – Parte demolida** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 357 – Parte construída** (Fotografia da fase de execução, cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 358 – Caso de estudo 6 (preexistência)** (Fotografia cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 359 – Caso de estudo 6 (preexistência)** (Fotografia cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 360 – Alçado poente – demolição/ construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 361 – Alçado sul – demolição/ construção** (Desenho técnico demolição/construção do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 362 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 363 - Porta inviabilizada que oculta a caixa de visita do gás, as caixas de correio e os contadores** (Fotografia de autoria própria, tirada a 16 de Agosto, 2016)

**Fig. 364 – Armário das infraestruturas (caso de estudo 6)** (Fotografia cedida pelo Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 365 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 366 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 367 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)



**Fig. 368 – Caixilharia em madeira (caso de estudo 4)** (Fotografia cedida pelo Arquiteto Alexandre Silva)

**Fig. 369 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 370 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 371 – Vão preexistente** (Fotografia cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 372 – Vão proposto** (Fotografia cedida pelo Arquiteto José Freiria)

**Fig. 373- Vão preexistente** (Fotografia cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 374 – Vão recuperado** (Fotografia cedida pelo Arquiteto José Loureiro)

**Fig. 375 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 376 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 377 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 378 – Vãos da fachada de tardoz do caso de estudo 1 (pós-intervenção)** (Fotografia de autoria própria, tirada a 16 de Agosto, 2016)

**Fig. 379 – Alçado principal -Demolição/Construção** (Desenho técnico da autoria do Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 380 – Fachada principal** (Fotografia cedida pelo Arquiteto Cristiano Costa)

**Fig. 381 – Alçado poente – demolição/ construção** (Desenho técnico da autoria do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 382 – Alçado sul – demolição/ construção** (Desenho técnico da autoria do Arquiteto Valdemar Coutinho)

**Fig. 383 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 384 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 385 – Tabela de verificação dos indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 386 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 387 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 388 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 389 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 390 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 391 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 392 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 393 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 394 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 395 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 396 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 397 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 398 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 399 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 400 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 401 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 402 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 403 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 404 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 405 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 406 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 407 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 408 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 409 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 410 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 411 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 412 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 413 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 414 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 415 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 416 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

- Fig. 417 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 418 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 419 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 420 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 421 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 422 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 423 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 424 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 425 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 426 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 427 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 428 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 429 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 430 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 431 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 432 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 433 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 434 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 435 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 436 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 437 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 438 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 439 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 440 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)
- Fig. 441 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)
- Fig. 442 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)
- Fig. 443 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 444 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 445 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 446 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 447 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 448 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 449 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 450 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 451 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 452 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 453 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 454 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 455 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 456 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 457 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 458 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 459 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 460 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 461 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 462 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 463 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 464 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 465 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 466 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 467 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 468 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 469 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 470 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 471 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 472 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 473 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 474 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 475 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 476 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 477 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 478 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 479 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 480 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 481 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 482 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 483 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 484 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 485 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 486 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 487 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 488 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 489 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 490 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 491 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 492 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 493 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 494 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 495 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 496 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 497 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 498 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 499 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 500 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 501 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 502 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 503 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 504 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 505 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 506 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 507 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 508 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 509 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 510 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 511 – Tabela de verificação de indicadores** (Elaboração própria)

**Fig. 512 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 513 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 514 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 515 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 516 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 517 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)

**Fig. 518 - Fachada Principal** (Fotografia de autoria própria, tirada a 7 de Julho, 2016)

**Fig. 519 - Mapa de Localização** (Elaboração própria)

**Fig. 520 – Tabela de verificação de valores** (Elaboração própria)





## **ANEXOS**



## **A. FICHAS DE INVENTÁRIO**





Fig. 386 - Fachada Principal



Fig. 387 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Avenida de Luís de Camões, 46 (tardoz: Rua dos Caleiros, 26, 30)
<b>Quarteirão/Lote</b>	10/18
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2008
<b>Observações</b>	<p>O lote contém duas edificações com características distintas: uma voltada para a Avenida de Luís de Camões, com comércio no rés-do-chão e com dois pisos; a outra está voltada para a Rua dos Caleiros, de uso habitacional e com três pisos.</p> <p>Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. Embora se desconheça a pré-existência, parece manter as métricas primitivas dos vãos e caixilharias, assim como todos os elementos de maior valor contidos na fachada.</p>

Fig. 388 – Tabela de verificação de valores

Indicadores			
<b>1. Utilização do Edifício</b>			
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓	
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓	
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓	
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓	
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓	
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗	
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓	
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓	
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓	
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓	

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 02

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 389 - Mapa de Localização



Fig. 390 - Fachada Principal

Avenida de Luís de Camões, 31

Localização

(Tardoz: Rua dos Caleiros, 6)

10/23

Quarteirão/Lote

2

Classe

Imóvel de Interesse Municipal

Valor Patrimonial

Remodelação e Ampliação

Grau de intervenção segundo o autor

2006

Alvará de autorização de utilização

Observações

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. Embora se desconheça a pré-existência, admite-se que não se verifica um esforço em preservar o desenho original das caixilharias.

Fig. 391 – Tabela de verificação de valores



Fig. 392 - Fachada Principal



Fig. 393 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua de Mateus Barbosa, 37 (Tardoz: Rua da Gramática, 22, 26)
<b>Quarteirão/Lote</b>	12/8
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2014
<b>Observações</b>	Tendo a última intervenção de remodelação sido terminada em 2014 e desconhecendo-se a pré-existência e a natureza das intervenções realizadas, verifica-se a existência de um andar recuado. Porém, embora seja comum em algumas habitações do centro histórico, resultante de um processo de transformação da habitação urbana, o recuado não apresenta as características arquitetónicas comuns. No entanto, desconhece-se se a sua construção é anterior ao PPCHVC, já que este proíbe a sua construção.

Fig. 394 – Tabela de verificação de valores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓



## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 04

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 395 - Mapa de Localização



Fig. 396 - Fachada Principal

Rua da Videira, 58

13/8

2

Imóvel de Valor Ambiental

Remodelação e Ampliação

2015

Localização

Quarteirão/Lote

Classe

Valor Patrimonial

Grau de intervenção segundo o autor

Alvará de autorização de utilização

Observações

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. A fachada apenas apresenta ligeira deterioração da pintura e reconhece-se que as caixilharias existentes foram mantidas e preservadas com a exceção dos vãos do piso térreo, alterados em função da função comercial/serviços que está preparada a receber.

Verifica-se a instalação nas fachadas de contadores e quadros, estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração.

Fig. 397 - Tabela de verificação de valores



Fig. 398 - Fachada Principal



Fig. 399 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua da Videira, 16
<b>Quarteirão/Lote</b>	13/ 11
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação e Ampliação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2015
<b>Observações</b>	Verifica-se a instalação nas fachadas de contadores e quadros, estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Verifica-se também que a intervenção ainda não foi terminada, faltando a pintura da fachada. Desconhecendo-se a pré-existência, parece ter sido respeitado o desenho original dos vãos e caixilharias e reconhece-se a preservação dos elementos de maior valor como beirados, cornijas, platibandas e gárgulas.

Fig. 400 – Tabela de verificação de valores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✗
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 06

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

## 2. Paredes Exteriores

Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

## 3. Revestimentos Exteriores

Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

## 4. Vãos Exteriores

Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

## 5. Cobertura

Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 401 - Mapa de Localização



Fig. 402 - Fachada Principal

Rua da Gramática

Localização

(Tardoz: Rua da Videira)

13/14

Quarteirão/Lote

2

Classe

Imóvel de Valor Ambiental

Valor Patrimonial

Remodelação

Grau de intervenção segundo o autor

2014

Alvará de autorização de utilização

Observações

Embora se desconheça a pré-existência e a natureza da intervenção, verifica-se que a fachada no piso térreo foi alterada para integrar um vão central com uma forma distinta da usual nestes edifícios. Os motivos que o levam a considerar para além da sua forma é a pedra aplicada e os remates utilizados. No entanto desconhece-se se esta alteração foi resultado desta última intervenção ou se já existiria quando o edifício foi intervencionado, visto que por vezes podem ser alterações dos próprios proprietários. O desenho das caixilharias parece ter sido simplificado.

Fig. 403 – Tabela de verificação de valores



Fig. 404 - Fachada Principal



Fig. 405 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua da Bandeira, 35
<b>Quarteirão/Lote</b>	24/32
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2015
<b>Observações</b>	Embora se desconheça a pré-existência e a natureza da intervenção, verifica-se a presença de estores com caixa exterior nos vãos do primeiro piso, proibidos pelo Artigo 19.º do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo.

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montas) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✓

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 08

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

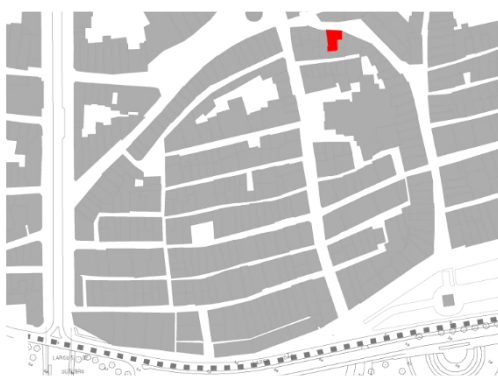


Fig. 407 - Mapa de Localização



Fig. 408 - Fachada Principal

Rua de Gago Coutinho, 22, 26

49/17

2

Imóvel de Valor Ambiental

Remodelação e Ampliação

2014

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Localização

Quarteirão/Lote

Classe

Valor Patrimonial

Grau de intervenção segundo o autor

Alvará de autorização de utilização

Observações

Fig. 409 – Tabela de verificação de valores





Fig. 410 - Fachada Principal



Fig. 411 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua de Sacadura Cabral (Torreja: Largo do Instituto Histórico do Minho)
<b>Quarteirão/Lote</b>	49/36
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2011
<b>Observações</b>	<p>Verifica-se a instalação nas fachadas de contadores e quadros, estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração.</p> <p>Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.</p>

Fig. 412 – Tabela de verificação de valores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

## Ficha 10

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 413 - Mapa de Localização



Fig. 414 - Fachada Principal

Rua dos Fornos

Localização

50/9

Quarteirão/Lote

2

Classe

-

Valor Patrimonial

Remodelação

Grau de intervenção segundo o autor

2011

Alvará de autorização de utilização

Observações

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 415 – Tabela de verificação de valores





Fig. 416 - Fachada Principal



Fig. 417 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Praça da República, 32 (Tardoz: Rua dos Fornos, 42)
<b>Quarteirão/Lote</b>	51/12
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2012
<b>Observações</b>	Verifica-se a instalação de contadores e quadros na fachada de tardoz, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias dos pisos superiores parece ter sido simplificado.

Fig. 418 – Tabela de verificação de valores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

## Ficha 12

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 419 - Mapa de Localização



Fig. 420 - Fachada Principal

Rua da Picota, 53

**Localização**

(Torreja: Praça da Erva, 3)

51 / 21

**Quarteirão/Lote**

2

**Classe**

Imóvel de Interesse Municipal

**Valor Patrimonial**

Remodelação

**Grau de intervenção segundo o autor**

2012

**Alvará de autorização de utilização**

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

**Observações**

Fig. 421 – Tabela de verificação de valores



Fig. 422 - Fachada Principal



Fig. 423 - Mapa de Localização

**Localização** Rua dos Manjovos

(Torreja: Travessa do Salgueiro)

**Quarteirão/Lote** 52/8

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** Imóvel de Valor Ambiental

**Grau de intervenção segundo o autor** Remodelação e Beneficiação

**Alvará de autorização de utilização** 2014

**Observações** Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

### Indicadores

#### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 424- Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 14

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

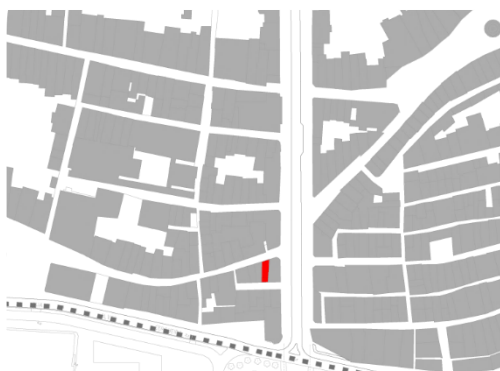


Fig. 425 - Mapa de Localização



Fig. 426 - Fachada Principal

Rua dos Manjovos **Localização**  
(Tardoz: Rua das Flores)

53/2 **Quarteirão/Lote**

2 **Classe**

- **Valor Patrimonial**

Remodelação **Grau de intervenção segundo o autor**

2009 **Alvará de autorização de utilização**

**Observações**

Verifica-se a instalação de contadores e quadros na fachada de tardoz, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração.

Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 427 – Tabela de verificação de valores



Fig. 428 - Fachada Principal



Fig. 429 - Mapa de Localização

**Localização** Rua dos Manjovos

(Torreja: Travessa do Salgueiro)

**Quarteirão/Lote** 52/3

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** -

**Grau de intervenção segundo o autor** Remodelação

**Alvará de autorização de utilização** 2014

**Observações** Verifica-se a instalação de contadores/ quadros na fachada, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

### Indicadores

#### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 430 – Tabela de verificação de valores

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturizada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

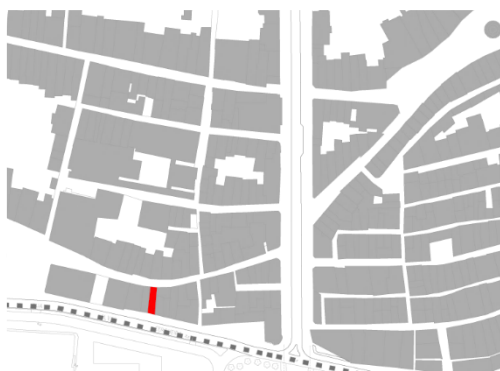


Fig. 431 - Mapa de Localização



Fig. 432 – Fachada Principal

Rua dos Manjovos, 53 **Localização**

(Tardoz: Rua de Alves Cerqueira, 10)

54/6 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Valor Ambiental **Valor Patrimonial**Remodelação **Grau de intervenção segundo o autor**2008 **Alvará de autorização de utilização**

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. **Observações**

Fig. 433 – Tabela de verificação de valores





Fig. 434 - Fachada Principal

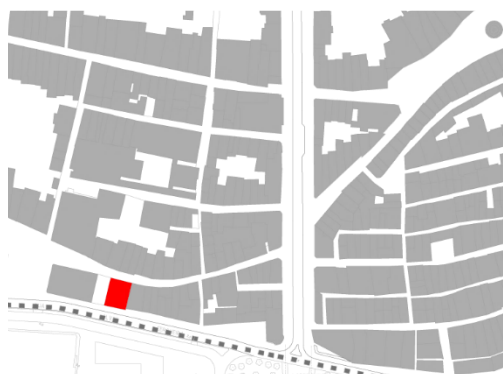


Fig. 435 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua dos Manjovos (Tardoz: Rua de Alves Cerqueira)
<b>Quarteirão/Lote</b>	54/9
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2009
<b>Observações</b>	Verifica-se a instalação de um contador na fachada tardoz, sendo este estritamente proibido pelo PPCHVC por não ser um elemento próprio da fachada e que implica a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

Fig. 436 – Tabela de verificação de valores



## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, góteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

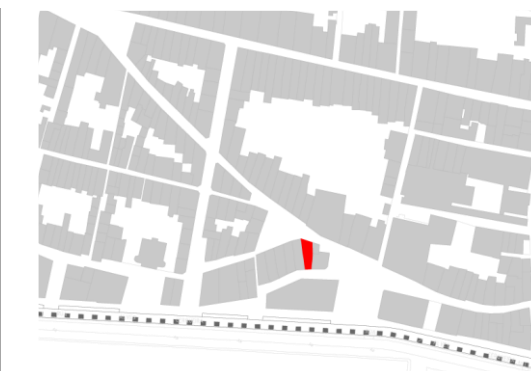


Fig. 437 - Mapa de Localização



Fig. 438 - Fachada Principal

Largo de Amadeu Costa, 5, 7 **Localização**  
(Tardoz, Largo de Vasco da Gama)

56/4 **Quarteirão/Lote**

2 **Classe**

Imóvel de Valor Ambiental **Valor Patrimonial**

Remodelação **Grau de intervenção segundo o autor**

2011 **Alvará de autorização de utilização**

Verifica-se a instalação de contadores/ quadros em ambas as fachadas, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

**Observações**

Fig. 439 – Tabela de verificação de valores



Fig. 440 - Fachada Principal



Fig. 441 - Mapa de Localização

**Localização** Largo de Amadeu Costa, 11, 12  
(Tardoz, Largo de Vasco da Gama)

**Quarteirão/Lote** 56/6

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** Imóvel de Valor Ambiental

**Grau de intervenção segundo o autor** Remodelação

**Alvará de autorização de utilização** 2007

**Observações** Verifica-se a instalação de um contador na fachada principal, sendo este estritamente proibido pelo PPCHVC por não ser um elemento próprio da fachada e que implica a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 442 – Tabela de verificação de valores

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 443 - Mapa de Localização



Fig. 444 - Fachada Principal

Largo do Infante D. Henrique, 42 **Localização**67/13 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Valor Ambiental **Valor Patrimonial**Remodelação **Grau de intervenção segundo o autor**2011 **Alvará de autorização de utilização****Observações**

Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias do piso superior parece ter sido alvo de simplificação. Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 445 – Tabela de verificação de valores



Fig. 446 - Fachada Principal

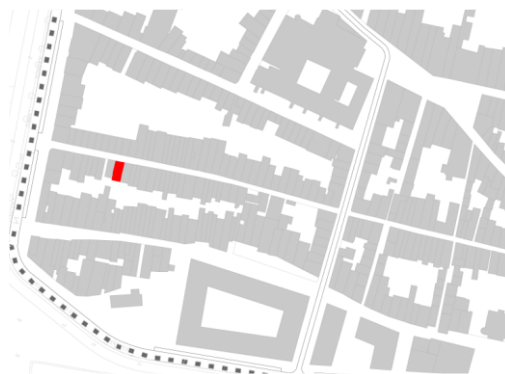


Fig. 447 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua do Monsenhor Daniel Machado
<b>Quarteirão/Lote</b>	68/31
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	-
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação e Ampliação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2012
<b>Observações</b>	Verifica-se a instalação de um contador na fachada principal, sendo este estritamente proibido pelo PPCHVC por não ser um elemento próprio da fachada e que implica a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 448 – Tabela de verificação de valores

Indicadores			
<b>1. Utilização do Edifício</b>			
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓	
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓	
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓	
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓	
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓	
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗	
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓	
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓	
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓	
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓	

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

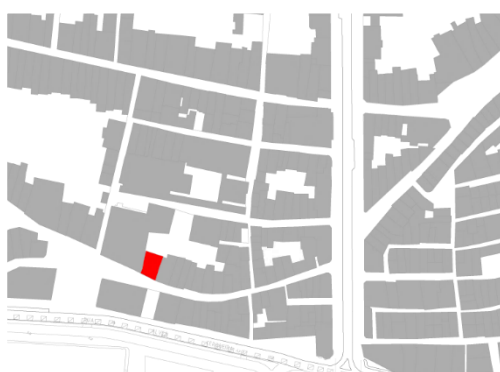


Fig. 449 - Mapa de Localização



Fig. 450 - Fachada Principal

Rua dos Manjovos, 42, 44 **Localização**70/10 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Interesse Municipal **Valor Patrimonial**Remodelação **Grau de intervenção segundo o autor**2007 **Alvará de autorização de utilização****Observações**

Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias do primeiro piso parece ter sido alvo de simplificação. Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 451 – Tabela de verificação de valores





Fig. 452 - Fachada Principal

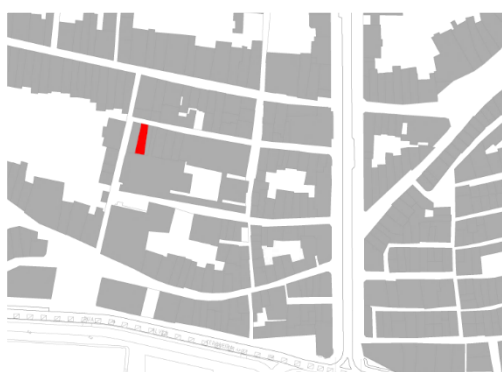


Fig. 453 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua dos Manjovos, 42, 44
<b>Quarteirão/Lote</b>	72/8
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação e Ampliação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2007
<b>Observações</b>	Verifica-se a instalação de contadores/ quadros em ambas as fachadas, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHvc por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

Fig. 454 – Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 24

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

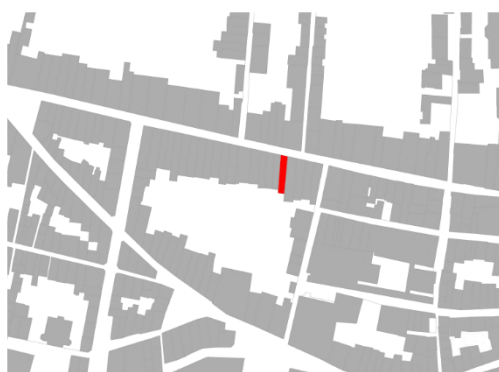


Fig. 455 - Mapa de Localização



Fig. 456 - Fachada Principal

Rua de Manuel Espregueira, 179, 18

75/11 Quarteirão/Lote

2 Classe

Imóvel de Interesse Municipal Valor Patrimonial

Remodelação Grau de intervenção segundo o autor

2007 Alvará de autorização de utilização

## Observações

Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias parece ter sido alvo de simplificação e transmite baste expressão visual.

Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 457 – Tabela de verificação de valores





Fig. 458 - Fachada Principal



Fig. 459 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua de Olivença, 111, 117
<b>Quarteirão/Lote</b>	76/3
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Remodelação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2006
<b>Observações</b>	Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 460 – Tabela de verificação de valores

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✓

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 461 - Mapa de Localização



Fig. 462 - Fachada Principal

Rua de Manuel Espregueira, 307 **Localização**

Rua de Altamira

76/11 e 18 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Valor Ambiental **Valor Patrimonial**Remodelação e Ampliação **Grau de intervenção segundo o autor**2012 **Alvará de autorização de utilização****Observações**

A intervenção integra dois lotes (11 e 18) não tendo sido reconhecido valor patrimonial segundo o PPCHVC ao lote 18, embora seja considerado pelo mesmo regulamento um edifício de classe 2.

Embora se desconheça a pré-existência e a natureza da intervenção, verifica-se a presença de estores com caixa exterior nos vãos do primeiro piso da fachada do lote 11, proibidos pelo PPCHVC, possivelmente já existentes e que não foram retirados. A fachada do lote 18 (Rua de Altamira) parece ter sido alterada.

Fig. 463 – Tabela de verificação de valores



Fig. 464 - Fachada Principal



Fig. 465 - Mapa de Localização

**Localização** Rua do Loureiro, 84

(Torreja: Viela de São Domingos)

**Quarteirão/Lote** 80/1

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** Imóvel de Interesse Municipal

**Grau de intervenção segundo o autor** Remodelação

**Alvará de autorização de utilização** 2011

**Observações** Verifica-se a instalação de contadores/ quadros na fachada de torreja, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montros) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 466 – Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 28

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 467 - Mapa de Localização



Fig. 468 - Fachada Principal

Rua de Frei Bartolomeu dos Mártires, 127

Localização

81/28 Quarteirão/Lote

2 Classe

Imóvel de Valor Ambiental

Valor Patrimonial

Remodelação

Grau de intervenção segundo o autor

2014

Alvará de autorização de utilização

Observações

Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias parece ter sido alvo de simplificação. Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 469 - Tabela de verificação de valores



Fig. 470 - Fachada Principal

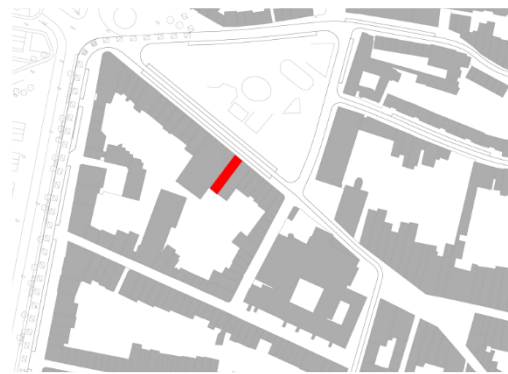


Fig. 471 - Mapa de Localização

**Localização** Praça do General Barbosa  
83/ 18

**Quarteirão/Lote**

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** -

**Grau de intervenção segundo o autor** Remodelação

**Alvará de autorização de utilização** 2010

**Observações** Embora seja um edifício da classe 2 e não lhe tenha sido reconhecido especial valor patrimonial, a intervenção parece respeitar o desenho original da sua fachada e preservar os principais elementos de valor.

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 472 – Tabela de verificação de valores

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montas) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 473 - Mapa de Localização



Fig. 474 - Fachada Principal

Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, 345 **Localização**

88/2 **Quarteirão/Lote**

2 **Classe**

Imóvel de Interesse Municipal **Valor Patrimonial**

Remodelação **Grau de intervenção segundo o autor**

2014 **Alvará de autorização de utilização**

**Observações**  
Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 475 – Tabela de verificação de valores





Fig. 476 - Fachada Principal



Fig. 477 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua dos Caleiros, 90, 94
<b>Quarteirão/Lote</b>	10/3
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Recuperação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2015
<b>Observações</b>	Embora se desconheça a pré-existência e a natureza da intervenção, verifica-se a presença de estores com caixa exterior nos vãos do primeiro piso da fachada, proibidos pelo PPCHVC, possivelmente já existentes e que não foram retirados. Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 478 – Tabela de verificação de valores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✓
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓



## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

1.1. Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

1.2. Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturizada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig.479 - Mapa de Localização



Fig. 480 - Fachada Principal

Rua da Gramática, 61, 65, 69 **Localização**13/ 25 e 26 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Valor Ambiental **Valor Patrimonial**Recuperação **Grau de intervenção segundo o autor**2008 **Alvará de autorização de utilização****Observações**

A intervenção integra dois lotes (25 e 26). Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias parece ter sido alvo de simplificação. Detetou-se a presença de quadros e um armário das infraestruturas na fachada, algo que é proibido pelo PPCHVC por ser um elemento que não é próprio da fachada e induz à sua alteração.

Fig. 481 – Tabela de verificação de valores



Fig. 482 - Fachada Principal



Fig. 483 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua do Prior do Crato (Tardoz: Viela da Cega)
<b>Quarteirão/Lote</b>	36/11
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Recuperação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2014
<b>Observações</b>	Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 484 – Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 34

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✕

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 485 - Mapa de Localização



Fig. 486 - Fachada Principal

Largo do Infante D. Henrique,  
62,64

Localização

66/26

Quarteirão/Lote

2

Classe

Imóvel de Valor Ambiental

Valor Patrimonial

Recuperação

Grau de intervenção segundo o autor

2008

Alvará de autorização de utilização

Observações

Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias parece ter sido alvo de simplificação e tem bastante expressão visual. A solução de remate da cobertura soa algo dissonante face ao que é usual encontrar nestes edifícios, visto que utiliza uma chapa metálica. Detetou-se a presença de quadros de infraestruturas na fachada, algo que é proibido pelo PPCHVC por ser um elemento que não é próprio da fachada e induz à sua alteração.

Fig. 487 - Tabela de verificação de valores



Fig. 488 - Fachada Principal



Fig. 489 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Rua de Olivença, 98 (Torreja: Rua de Altamira, 44, 46)
<b>Quarteirão/Lote</b>	75/31
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Recuperação e Ampliação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2005
<b>Observações</b>	Verifica-se a instalação de contadores/ quadros na fachada de torreja, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração. Para além do referido, não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

Fig. 490 – Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 36

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 491 - Mapa de Localização



Fig. 492 - Fachada Principal

Rua Cândido dos Reis, 26, 30

Localização

29/18

Quarteirão/Lote

2

Classe

-

Valor Patrimonial

Alteração (Mudança de destino para habitação)

Grau de intervenção segundo o autor

2013

Alvará de autorização de utilização

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Observações

Fig. 493 – Tabela de verificação de valores



Fig. 494 - Fachada Principal

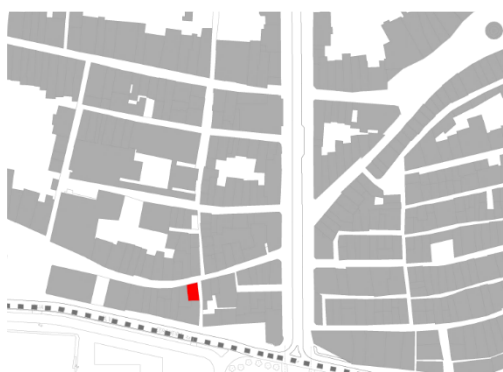


Fig. 495 - Mapa de Localização

**Localização** Rua dos Manjovos, 35  
(Torreja: Travessa do Salgueiro)

**Quarteirão/Lote** 54/2

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** Imóvel de Interesse Municipal

**Grau de intervenção segundo o autor** Alteração (Licenciamento para Consultório Médico)

**Alvará de autorização de utilização** 2013

**Observações** Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

### Indicadores

<b>1. Utilização do Edifício</b>	
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial ✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	
	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	
	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	
	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗
<b>5. Cobertura</b>	
	Utiliza no mínimo duas águas ✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 496 – Tabela de verificação de valores



## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 38

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✕

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montas) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

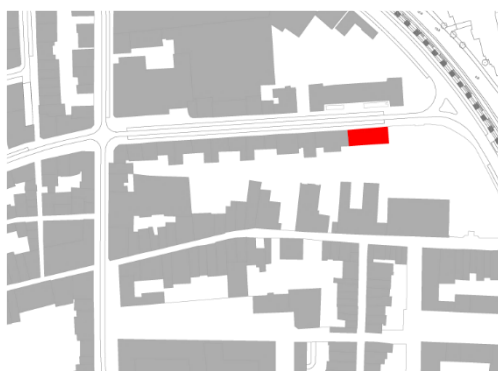


Fig. 497 - Mapa de Localização



Fig. 498 – Fachada Principal

Rua de Aveiro **Localização**8/ 2 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**- **Valor Patrimonial**Reabilitação **Grau de intervenção segundo o autor**2014 **Alvará de autorização de utilização****Observações**

Embora se desconheça a pré-existência, o desenho das caixilharias parece ter sido alvo de simplificação. Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

Fig. 499 – Tabela de verificação de valores





Fig. 500 - Fachada Principal



Fig. 501 - Mapa de Localização

**Localização** Avenida de Luís de Camões  
(Tardoz: Rua dos Caleiros)

**Quarteirão/Lote** 10/ 17

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** Imóvel de Interesse Municipal

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação

**Alvará de autorização de utilização** 2013

**Observações** Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

### Indicadores

#### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 502 – Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 40

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

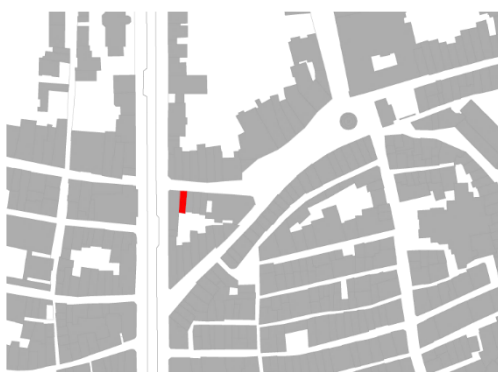


Fig. 503 - Mapa de Localização



Fig. 504 - Fachada Principal

Rua de Manuel Espregueira, 48, 49 **Localização**16/6 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Valor Ambiental **Valor Patrimonial**Reabilitação **Grau de intervenção segundo o autor**2007 **Alvará de autorização de utilização**

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. **Observações**

Fig. 505 – Tabela de verificação de valores



Fig. 506 - Fachada Principal



Fig. 507 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Viela da Cega, 7
<b>Quarteirão/Lote</b>	36/ 2
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Valor Ambiental
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Reabilitação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2014
<b>Observações</b>	<p>Embora se desconheça a pré-existência e a natureza da intervenção, o desenho das caixilharias dos pisos superiores parece ter sido alvo de simplificação do desenho e transmitem bastante espessura.</p> <p>Verifica-se a instalação de contadores/ quadros na fachada de tardo, sendo estes estritamente proibidos pelo PPCHVC por não serem elementos próprios da fachada e que implicam a sua alteração.</p> <p>Não foram detetados outros elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.</p>

Fig. 508 – Tabela de verificação de valores

Indicadores		
<b>1. Utilização do Edifício</b>		
Piso Térreo	Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial	✓
Pisos Superiores	Destina-se a utilização residencial	✓
<b>2. Paredes Exteriores</b>	Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes	✓
<b>3. Revestimentos Exteriores</b>	Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel	✓
<b>4. Vãos Exteriores</b>	Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras)	✓
	Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior	✗
<b>5. Cobertura</b>	Utiliza no mínimo duas águas	✓
	Mantém revestimento cerâmico à cor natural	✓
	Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate	✓
	Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre	✓

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

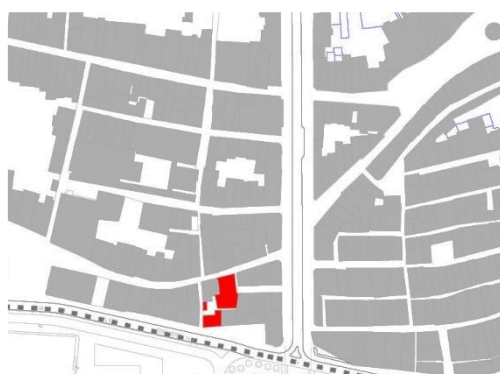


Fig. 509 - Mapa de Localização



Fig. 510 - Fachada Posterior

Rua dos Manjovos, 23 **Localização**

Rua de Alves Cerqueira

52/ 6 e 9 **Quarteirão/Lote**2 **Classe**Imóvel de Interesse Municipal **Valor Patrimonial**Reabilitação **Grau de intervenção segundo o autor**2015 **Alvará de autorização de utilização**

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas. **Observações**

Fig. 511 – Tabela de verificação de valores



Fig. 512 Fachada Principal

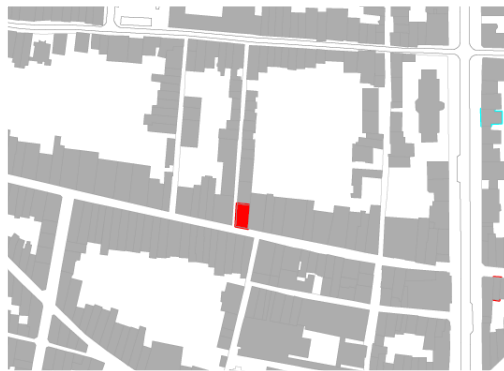


Fig. 513 Mapa de Localização

**Localização** Rua da Védoria, 2,16

(Torreja: Rua de Manuel Espregueira, 136)

**Quarteirão/Lote** 85/ 31

**Classe** 2

**Valor Patrimonial** -

**Grau de intervenção segundo o autor** Reabilitação

**Alvará de autorização de utilização** 2006

**Observações** Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

### 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

**2. Paredes Exteriores** Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

**3. Revestimentos Exteriores** Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

**4. Vãos Exteriores** Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

**5. Cobertura** Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 514 – Tabela de verificação de valores

## Enquadramento do Edifício Intervencionado

Ficha 44

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✕

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓



Fig. 515 - Mapa de Localização



Fig. 516 - Fachada Principal

Rua de Santo António, 13, 15, 17

**Localização**

85/25

**Quarteirão/Lote**

2

**Classe**

Imóvel de Valor Ambiental

**Valor Patrimonial**

Reabilitação

**Grau de intervenção segundo o autor**

2014

**Alvará de autorização de utilização**

Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

**Observações**

Fig. 517 – Tabela de verificação de valores





Fig. 518 - Fachada Principal

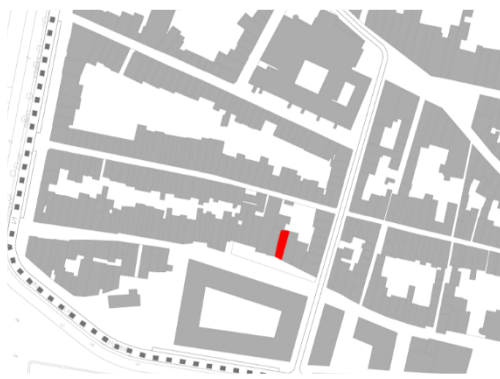


Fig. 519 - Mapa de Localização

<b>Localização</b>	Largo do Infante D. Henrique,
<b>Quarteirão/Lote</b>	68/ 78
<b>Classe</b>	2
<b>Valor Patrimonial</b>	Imóvel de Interesse Municipal
<b>Grau de intervenção segundo o autor</b>	Reabilitação
<b>Alvará de autorização de utilização</b>	2015
<b>Observações</b>	Não foram detetados elementos dissonantes, intrusões visuais ou discrepâncias volumétricas.

## Indicadores

## 1. Utilização do Edifício

Piso Térreo Destina-se preferencialmente comércio, serviços ou uso residencial ✓

Pisos Superiores Destina-se a utilização residencial ✓

2. Paredes Exteriores Mantém fachadas/ paredes exteriores existentes ✓

3. Revestimentos Exteriores Utiliza reboco pintado a tinta não texturada/ preserva azulejos compatíveis com a época do imóvel ✓

4. Vãos Exteriores Utiliza caixilharias em madeira pintada (ou metal para vãos de entrada e montras) ✓

Introduz portadas exteriores, estores exteriores ou com caixa exterior ✗

5. Cobertura Utiliza no mínimo duas águas ✓

Mantém revestimento cerâmico à cor natural ✓

Mantém beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas como solução de remate ✓

Utiliza caleiras, rufos, tubos de queda e vedações em chapa de zinco ou cobre ✓

Fig. 520 – Tabela de verificação de valores





## B. ENTREVISTAS

Entrevista 1 | Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues e Arq.<sup>o</sup> José Esteves

(Plano de Pormenor e Licenciamento)

Entrevista 2 | Arq.<sup>o</sup> Joel Maltez

(Edifício na Avenida Luís de Camões)

Entrevista 3 | Arq.<sup>o</sup> José Augusto da Silva Freiria

(Edifício na Rua de Olivença)

Entrevista 4 | Arq.<sup>o</sup> Cristiano Costa

(Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado)

Entrevista 5 | Arq.<sup>o</sup> José Loureiro

(Reabilitação de Habitação na Rua da Védoria)



## **“A Reabilitação do Edificado Habitacional no Centro Histórico de Viana do Castelo”**

### Entrevista aos Arquitetos Camarários

Nome Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues

Cargo Diretora do Departamento de Ordenamento do Território e Ambiente da Câmara Municipal de Viana do Castelo

Nome Arq.<sup>o</sup> José Esteves

Cargo Diretor do Departamento de Gestão Urbanística

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo reconhecer as tendências e o impacto das ações de intervenção no Edificado Urbano Tradicional do Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas após a delimitação da ARU.

Os instrumentos reguladores têm um importante papel na regulação dos projetos, obras e graus de intervenção permitidos. No âmbito do Plano de Pormenor, sobre o edificado de Classe 2 no Centro Histórico de Viana do Castelo são permitidas obras de reabilitação, admitindo-se também as de reconstrução. Neste sentido torna-se relevante o seu contributo para um maior entendimento sobre a influência do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo e das várias estratégias adotadas pelo município, nas práticas atuais de intervenção do edificado abrangido pelo regulamento.

### **1. Como avalia a recetividade do plano de pormenor desde a sua vigência? Sente que está a cumprir os valores esperados?**

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *Em termos genéricos, acho que é um plano bastante positivo. É evidente que, como qualquer plano, sobretudo quando não havia matéria em concreto que balizasse as intervenções, a partir do momento em que isso acontece, tem sempre repercussões. A tendência de quando se quer reabilitar (felizmente hoje cada vez menor) é querer tirar o máximo rendimento dos edifícios. Tentam-se aumentar as áreas de construção existentes e sobretudo, no início da vigência do plano (quando ainda não havia esta crise do mercado imobiliário), tentavam-se voltar os usos de*

*utilização para o sector terciário, com uma taxa de rentabilidade muito mais alta. Felizmente, o plano veio limitar e bastante isso, com o princípio básico de devolver e criar incentivos para que se aumentassem os índices para uma taxa de ocupação do centro histórico com habitação permanente. Agora, até duma forma natural, as pessoas começam a querer licenciar para habitação, e começam até a alterar os usos inicialmente licenciados aprovados de serviços, para habitação. Começa a haver um equilíbrio que o plano também veio impor em função da classificação das três classes de intervenção, que impõe algumas restrições ao nível das estruturas e do sistema construtivo. O plano, em função das classificações, vai de encontro à preservação da identidade do edifício a nível construtivo, a nível do desenho, do pormenor, das coberturas, e tudo isto são regras. No entanto, quando são regras, as pessoas tendem a confundir com uma atitude que tem como intenção complicar.*

*E sobretudo, ao nível do sistema construtivo, foi das maiores dificuldades, porque era comum (antes do plano) qualquer obra de reabilitação fazer-se com a demolição integral do interior do edifício, nomeadamente dos elementos portantes, da estrutura de pisos, demolindo-se tudo, deixando apenas a fachada e depois construía-se tudo em betão. O plano hoje em cerca de dois terços dos edifícios não permite isso, e remete para a reabilitação do sistema construtivo, ou seja, integralmente em madeiras em edifícios da classe 3, eventualmente com reforços metálicos; nos de classe 2 permitem-se sistemas mistos, em metal e madeira.*

*É evidente que em 2002, quando o plano foi aprovado, vínhamos de uma época (sobretudo anos 70 e 80) em que o nível de exigência nas autarquias relativamente à qualidade do projeto eram extremamente reduzidas. Viana do Castelo até já tinha um corpo técnico, mas nada comparado ao que tem hoje. Os projetos eram aprovados sem grandes critérios e sem grandes preocupações, perdendo-se muito património por essa via. E ao perder património, perdeu-se também aquilo que era uma “escola de construção” constituída por operários especializados. Foi-se perdendo esse “know-how” da arquitetura, dos antigos construtores e esse saber deixou de passar de geração para geração.*

*Passaram 14 anos, mas diria que os primeiros 5/6 anos foram problemáticos: as pessoas estavam muito renitentes e os próprios arquitetos e engenheiros que acompanhavam as respetivas equipas não percebiam estas normas, achavam que eram completamente desajustadas e que estávamos a impor formas de construir. Depois, nas primeiras obras que foram feitas dentro deste princípio, o feedback que temos é que eram mais caras e o mercado e as empresas não estavam vocacionadas para trabalhar dessa maneira.*

*Tirando uma ou outra, empresas grandes que estavam mais na área da reabilitação e do restauro, obrigou na generalidade dos gabinetes a trabalhar de maneira diferente, porque a reabilitação exige um maior planeamento de gabinete e de obra do que a utilização de estruturas e sistemas pré-fabricados. A reabilitação obriga a planear e a desenhar e isto, como tudo, foi entrando com muita persistência nossa. Hoje, já ninguém questiona esta questão.*

*Para uma maior eficácia, as equipas têm de ser interdisciplinares e trabalhar em equipa e aqui a figura do coordenador de projeto é importantíssima.*

*Muitas vezes, criavam-se situações bastante constrangedoras: faz sentido estar perante um colega arquiteto que tem o mesmo curso, os mesmos anos de experiência, colocar em causa o desenho da caixilharia? Porém, tivemos de chegar a esse ponto. Numa primeira fase, demos o benefício da dúvida, sempre achávamos que o técnico que tem competências para isso iria fazer o devido acompanhamento da obra, mas a realidade não era essa. E por isso tivemos que ser exigentes, o que depois cria ruídos no próprio licenciamento.*

*Muitos dos arquitetos que estão no mercado (e poderá ser defeito da formação) não estão mentalizados para fazer projetos de reabilitação. É preciso ter uma grande acuidade, gostar, ir para a obra e fazer os levantamentos. Sobretudo deve-se saber ver o que é que estava na obra.*

*Por exemplo, quase sempre tem que se manter a caixilharia existente ou um desenho idêntico (estas janelas são fixas nas cantarias e têm uma regra base: são puxadas à frente, têm estruturas de madeira, peitoril de madeira e um aro com determinado desenho). Na fase inicial não fazíamos grande exigência na pormenorização (pedíamos a escala 1/100), mas quem passa no centro histórico consegue verificar variadíssimas situações e que levaram a crer que tínhamos de parar e dizer como se desenhava. Mas o que é que acontecia? As caixilharias para reabilitar ou para substituir por novas, “idênticas”, iam para o carpinteiro, que tirava o modelo para fazer caixilharias iguais, mas surgiam completamente diferentes: no pormenor e sobretudo na fixação, o que faz toda uma diferença na leitura do edifício. O centro histórico está cheio de soluções com as caixilharias recuadas, soleiras em granito e os tacos fechados com argamassa. Quem fala nisso, fala no pormenor dos beirados, na proporção dos telhões, no cuidado a ter no escoamento das águas pluviais, das condutas de ventilação, mas mesmo hoje é complicado.*

*Muitos erros começam-se a corrigir. Relativamente à colocação dos armários das infraestruturas (água, gás, eletricidade) nas fachadas, eram colocados sem critérios e não havia sensibilidade: os projetos eram esquemáticos e as especialidades colocavam o quadro elétrico numa forma esquemática, em cima da fachada. Levou anos a impor estas regras todas.*

**Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues:** *Relativamente ao facto de serem colegas nossos, no centro histórico são obrigatoriamente arquitetos pelo facto de se tratar de uma zona classificada. Apesar de tudo, há uma diferença: todos somos arquitetos, mas os privados, estão sobretudo a defender o exercício da profissão, mas o interesse privado também. Muitas vezes o interesse privado é o interesse do cliente, da família que vai viver lá, mas muitas vezes é um interesse puramente económico. Nós temos obrigatoriamente de defender o interesse público que é a paisagem urbana e o interesse patrimonial e isso compete-nos a nós defender.*

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *O plano tem muito de pedagógico e cabe-nos a nós de interiorizar os objetivos do plano, pois o plano é claro acerca do que é ou não permitido. Muitos colegas dizem que o plano limita muito a criatividade. Contudo, sobretudo na zona poente do núcleo do centro histórico, vê-se que há uma predominância de edifícios de classe 1, que têm um grau de liberdade maior. Um edifício de classe 1, dentro de alguns critérios que estão previstos, pode ser completamente demolido e pode ser construído um edifício de raiz. Por isso, não faltam oportunidades para darem ases à criatividade e imaginação, embora existam dois ou três parâmetros que pretendem guardar identidade ao projeto.*

## **2. Sobre o edificado de classe 2 são permitidas obras de reabilitação e ainda de reconstrução, verificando-se uma tendência para obras de reconstrução. Que motivos considera que levaram a este efeito?**

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *A ideia não está muito longe da verdade. A generalidade também é esta: da perspetiva dos edifícios de classe 2, verifica-se que são antigas moradias (na sua maioria unifamiliares), mas que na generalidade dos casos, chegam até nós com deficiências estruturais muito grandes, com estruturas quase em estado de colapso. Verifica-se também que a nível da organização funcional são habitações completamente anacrónicas. É muito difícil olhar para o edifício, para suas plantas e para o estado em que edifício se encontra e impor a reabilitação pura e dura no sentido do restauro das estruturas existentes e da organização funcional daquelas habitações. De facto a maioria desses edifícios (e mesmo assim é complicado) por norma salva-se o núcleo principal da caixa de escadas, que é um dos elementos arquitetónicos com valor patrimonial, porque tem sempre as claraboias. Tirando isso é muito difícil o aproveitamento funcional dos edifícios: são espaços com áreas extremamente reduzidas a nível dos compartimentos interiores e raramente se consegue reabilitar essas estruturas.*

**Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues:** *O próprio regulamento jurídico de reabilitação urbana é bastante aberto relativamente ao que é que é uma obra de*



*reabilitação, ou seja, leva-nos a uma discussão complexa, dado que tem uma abertura muito grande.*

**Arq.º José Esteves:** *A reabilitação que se está a fazer respeita, ao nível da organização funcional, a estrutura da fachada, os vãos que têm vão continuar a potencializar um compartimento. E se formos a ver bem também não há muitas variantes: a caixa de escadas acaba por estar sensivelmente no mesmo local (pois os antigos também quando faziam sabiam por experiência e de uma forma empírica iam aperfeiçoando as suas técnicas e a melhor maneira de rentabilizar os espaços). Escadas em lance, quanto muito em “L” e hoje não se foge muito disso. O maior problema (e que estamos agora a repensar, diria que já é o segundo ou terceiro estado de apuramento do plano) é relativamente à questão da reabilitação e da exigência do cumprimento de algumas normas, por exemplo de acessibilidade a deficientes, face às tipologias que se apresentam.*

*Hoje a tendência é onde tem uma unidade ou duas unidades habitacionais fazer três, quatro ou cinco, e aí estamos noutra patamar, não permitimos, ou permitimos se eles conseguirem o técnico conseguir cumprir todas as normas aplicáveis a um edifício novo de raiz. O regulamento legislador quando quis isentar do cumprimento das suas normas é nas situações onde não há agravamento das condições iniciais. Existe o mercado lá fora e a tendência é sempre subverter o espírito legislador e agarrar às vírgulas todas.*

### **3. E quais foram os parâmetros utilizados para a atribuição dos tipos de intervenção permitidos nas respetivas classes de edificado estabelecidas?**

**Arq.º José Esteves:** *Tem a ver com a coerência do objeto arquitetónico em si, coerência do seu todo: o sistema construtivo, da estrutura de fachada, de coberturas e do nível de conservação em questão. Muitos arquitetos que passam, a imagem geral, é de que o centro histórico está controlado e efetivamente está.*

*Obviamente há muitos detalhes a limar, nomeadamente já numa outra vertente (são questões acessórias aos edifícios e que são reversíveis) é a questão da publicidade. Acho que o plano tem um regulamento excelente para uma determinada tipologia de edifícios, fins do século XIX, parametrizados 7/8 metros, com um determinado ritmo de fachadas. Porém, aplica a mesma receita para edifícios modernistas e a receita para um edifício que está no casco medieval é a mesma que para um edifício que tem uma frente de 30 metros construído em 1970/80. De facto é que o regulamento nesse aspeto é cego. E o resultado dessa contradição do plano está à vista, a*

*nível da publicidade no centro histórico está um caos e o plano só veio gerar confusão.*

**Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues:** *O centro histórico já era classificado antes do plano de pormenor. A ideia de classificar o centro histórico enquanto património mundial era mais uma estratégia política, como qualquer ideia que pode um dia avançar ou não. Quando se define um centro histórico como património mundial estamos a falar sempre do todo, dos edifícios com um nível superior e dos outros que tem um papel de acompanhamento e é o todo que é classificado. É essa importância do todo que numa candidatura destas vai ser avaliada. Para mim esta classificação acaba por ser acessória, do ponto de vista político até pode ser visto como uma coisa importante. Para nós o que é importante é a conservação deste valor patrimonial que existe no nosso centro histórico de Viana do Castelo e que não se deve perder. Ou seja, não devemos contribuir para que este centro histórico amanhã ou daqui a cinco anos ou dez tenha menos valor do que tinha à trinta anos, quando se começou este trabalho, essa é a nossa grande preocupação. Os prémios e as candidaturas são sempre uma recompensa, mas são só isso.*

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *O saldo tem sido francamente positivo e este reconhecimento vem de quem vem de fora: a primeira impressão é de que fica bem impressionado com o nível de controlo que se vai fazendo e quem conhece, temos dezenas de processos de licenciamento de obras.*

#### **4. Quais são as principais características que considera que identificam o edificado do centro histórico a nível arquitetónico e que merecem ser preservadas?**

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *Para além do referido até agora, realço a importância das caixilharias, dos beirados e a questão da cor é também é um aspeto que se deve referir. Quando se aprovou o plano de pormenor, diria que mais de 90% dos edifícios reabilitados foram pintados de branco, mas foi uma lógica que já vinha muito de trás, com a intenção de criar uma atitude mais simplista quando se fizeram obras de manutenção, correção, reabilitação, construção.*

#### **5. Em confronto com a contemporaneidade, considera que o regulamento do plano de pormenor se tem demonstrado suficiente na preservação das principais características deste edificado que tem vindo a ser intervencionado?**

**Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues:** *O cuidado a ter com a caixilharia, por exemplo, não há regulamento que o consiga reter. Os cuidados em analisar o saber fazer de outrora, o perceber o que é que lá está, qual o valor do que está e a*

*importância que uma caixilharia, de uma forma ou de outra, não é a mesma coisa, é uma questão de sensibilidade.*

**Arq.º José Esteves:** *Os recuados que existem, por norma, são revestidos quase sempre a uma chapa candelada, zincada ou pintada ou a soletas de ardósia ou de telha, mas na generalidade, a chapa ondulada. E acerca dos recuados que são reabilitados, temos sempre encaminhando para essa solução. Mas porque é que eram assim? Os recuados eram feitos em sistemas estruturais muito aligeirados: eram estruturas de madeira feitas em cima do edifício e posteriormente impermeabilizadas, rasgados por vãos. Mas como se faz o remate de uma peça de madeira com a chapa? Muitos detalhes que surgiam tinham uma peça de granito. Não há regulamento que valha nestas coisas, é uma questão de formação de cada um de nós. Usualmente utilizavam-se orlas em madeira, um sistema coerente com a própria estrutura do piso. Aqui, o granito é um elemento pesado, duma densidade não é compatível com os materiais aligeirados... É necessário uma sensibilização para a correta utilização dos materiais e cada material tem uma forma própria de trabalhar. Tudo tem a ver com a pormenorização da obra e com o cuidado que é preciso ter para salvaguardar o essencial de um edifício.*

*Reabilita-se, mas aquilo que é essencial do edifício, por exemplo, ao nível das paredes portantes, não é só a fachada que é preservada: é a fachada, as empenas laterais e por princípio as fachadas posteriores que são mantidas. Normalmente esses edifícios tem uma segunda parede intermédia, que muitas vezes mesmo o programa é desenvolvido à volta daquela parede estrutural, que está a meio do edifício, faz parte da história do edifício e duma métrica antiga que existia e também vai dar identidade ao projeto.*

*Por exemplo, relativamente aos recuados, há uma norma do regulamento que diz de uma forma taxativa e não há discussão. Não são permitidos novos recuados, não vale a pena, está no plano. Questão dos terraços e das varandas sobretudo terraços a nível das coberturas e o desenho e preservação do desenho das caixilharias, são lacunas em que podia estar mais regulamentado.*

*Às vezes os edifícios têm caixilharias com um desenho riquíssimo, mas que têm de ser completamente substituídas. Quando se substituí procuramos impor o desenho original, mas passar de um vidro de 2, 3, 4 mm para um vidro duplo de 14, 16 a 18 mm, altera completamente uma caixilharia que por natureza era esbelta.*

**Arq.ª Isabel Rodrigues:** *Quando se fez a reabilitação do edifício do antigo banco de Portugal, onde está o museu do traje, ponderou-se muito a caixilharia de vidro duplo versus manutenção da caixilharia original. Foi uma discussão bastante complicada por causa dos consumos energéticos, mas*

*acabou-se por se decidir que naquele caso em concreto, era preferível manter a caixilharia original e abdicar do vidro duplo, é discutível, mas de facto, quando começamos a meter vidro duplo muitas vezes não conseguimos de maneira nenhuma não descaracterizar, umas vezes consegue-se, noutros com desenhos mais complexos não chegamos lá. A espessura de perfil e o facto de estar recuada ou não faz bastante diferença.*

**6. O que considera que tem mais peso: o valor arquitetónico/patrimonial ou o interesse municipal enquanto potencial para a cidade?**

**Arq.ª Isabel Rodrigues:** *Imagine que transformávamos o centro histórico num museu, é isto que nós queremos? As pessoas querem viver aqui, abdicar de uma série de conforto das suas casas? Será que queremos um centro histórico que é um museu e que só os turistas é que visitam? Se queremos manter pessoas a viver, se queremos manter atividade económica, temos que criar um equilíbrio e ver o que é verdadeiramente importante e que não podemos abdicar. Como em qualquer negociação, vamos tentar conseguir o máximo, sem perdermos tudo.*

**Arq.º José Esteves:** *A fachada principal e às vezes a fachada posterior dos edifícios têm qualidade e devem ser preservadas, porque para além da questão da imagem e do ponto de vista construtivo, estão em bom estado de conservação. Mas olhando para o interior, ainda que se reabilitasse completamente, vai se reabilitar o quê? Não tem valores patrimoniais, a construção é fraquíssima, os espaços são anacrónicos, não tem condições de adaptabilidade, não tem áreas mínimas, não são confortáveis e muitos nem arejamento têm.*

**Arq.ª Isabel Rodrigues:** *Interiorizarmos que tudo o que é centro histórico tem valor, não é um bom ponto de partida, há coisas que são mesmo muito fracas e insalubres.*

**Arq.º José Esteves:** *O papel das câmaras e da gestão urbanística é fundamental no sentido de saber onde é que não pode abrir não nem ceder, até para depois ganhar credibilidade ao longo dos anos, no sentido de quando é para impor é para impor mesmo. Tem de haver rigor a nível do levantamento.*

*O plano não diz isto de uma forma taxativa que tem a ver com a forma das coberturas e a manutenção da sua forma, mas verificou-se que dos anos 70/80/90 aprovaram-se construções, que contemplaram terraços. Para nós a questão do quinto alçado é honestamente importante para a imagem global do centro histórico visto de cima. Normalmente os exemplos que existem da*

*abertura de varandas e de terraços são sempre más soluções, desconfigura e não é uma solução natural do edifício, face ao benefício de utilização.*

**Arq.<sup>a</sup> Isabel Rodrigues:** *Tende-se a regulamentar excessivamente e quem está na gestão urbanística muitas vezes sente essa necessidade de normas que corroborem com o que é a sua opinião. Tendem a pensar que os regulamentos deviam ter mais regras, mas quando regulamentamos muito e excessivamente, essas regras perante determinados casos vêm-se a revelar contraproducentes.*

**7. No momento de intervir no edificado do centro histórico, o que considera necessário ter com conta para que não se percam as características singulares que identificam este património?**

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *A pormenorização. Foram dados vários exemplos que comprovam a importância do detalhe no âmbito do licenciamento. Sabemos também a dificuldade que os próprios técnicos passam para impor determinadas soluções, apesar de terem formação e sensibilidade para preservar com determinado cuidado, o dono da obra muitas das vezes não tem a mesma sensibilidade. A única maneira até para a sua própria defesa é desenhar de maneira a que fique preto no branco e é assim que tem de ser feito. Depois disso estamos cá nós, a exercer a nossa função de “polícia”.*

**8. Para além das regras que constam em regulamento, que recomendações considera que se deveriam adotar em futuras ações de reabilitação?**

**Arq.<sup>o</sup> José Esteves:** *Além da importância da pormenorização, a importância do momento de levantamento e do desenho. Por norma, o que acontece hoje é que os arquitetos encarregam os desenhadore ou colaboradores desta função (que muitas das vezes não têm sensibilidade). E estes pormenores do levantamento que são importantíssimos para a manutenção e preservação da identidade daquele edifício, assim como os detalhes de execução, ficam-se e perdem-se.*

*Ao estarem preocupados com o levantamento e em saber qual a dimensão do compartimento ou de onde é que estão as paredes, perdem o detalhe no levantamento. Depois, estando mentalizados com o projeto, esquecem-se e passam para a obra, tudo aquilo é desfeito sem terem consciência disso.*

*Voltando a referir as caixilharias: a maioria das vezes é saber olhar para o que está, embora a maior parte das vezes as caixilharias tenham sido adulteradas, por norma, aquilo que está, está no sítio.*

*Mas também se simplifica bastante o desenho das caixilharias, não porque tenha um objetivo em si, mas porque é mais simples. Uma caixilharia tem o aro, os bites, tem um rendilhado... E acaba por ser tudo a direito, extremamente rígido. Embora admita que possa haver uma certa economia do desenho, são estes pequenos pormenores e os detalhes que fazem a diferença.*

*Assim como a questão dos peitoris: é totalmente diferente ter um peitoril em madeira, boleado e que faz parte do desenho, do que ter um peitoril a granito. Não só faz toda a diferença no edifício, como é só rígido e tem bastante expressão.*

*Não quer dizer que tenha tudo de ser feito assim, mas relativamente a um edifício do século XIX, que tem uma determinada identidade, a identidade é feita pelos pormenores. Não é legítimo fazer isso, só por uma questão de simplicidade dos processos, quando até para o carpinteiro/marceneiro é igual (sendo isto tudo feito em fresas, assim ou a direito mete-se na máquina e corta). A atitude simplista leva a que se façam estas coisas destas que nem são assumidas e os resultados estão à vista. Daí a importância do detalhe e da pormenorização.*

**Muito obrigada pela sua colaboração,**

A discente Ana Patrícia Correia

Tlf. (+351) 966 08 79 85

Email: a\_patricia9@hotmail.com

Agosto de 2016

## **“A Reabilitação do Edifício Habitacional no Centro Histórico de Viana do Castelo”**

Entrevista

Arq.º Joel Maltez

(Edifício na Avenida Luís de Camões)

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo reconhecer as tendências e o impacto das ações de intervenção no Edifício Habitacional no Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas após a vigência do Plano de Pormenor.

A obra realizada pelo arquiteto foi selecionada por ter sido uma das intervenções realizadas neste âmbito, cujo grau de intervenção utilizado para definir a obra foi ‘reabilitação’. É nesse sentido que se torna relevante o seu contributo para um maior conhecimento acerca das ações de reabilitação realizadas no Centro Histórico de Viana do Castelo.

### **1. O que considera enquanto ação de reabilitação?**

*Eu tenho noção que não existe unanimidade entre os arquitectos, municípios ou até escolas de arquitectura no que respeita à definição do conceito de reabilitação.*

*Para mim, reabilitar é algo bastante abrangente, onde poderemos por vezes, incluir as remodelações ou recuperações, por exemplo. Reabilitar um edifício pode passar apenas por lhe “lavar a cara” ou dar-lhe um novo uso, uma nova identidade ou até uma nova dimensão.*

*Basicamente, reabilitar é “trazer de volta uma identidade” e não propriamente o mesmo corpo, se nos magoarmos num joelho e acabarmos com uma prótese, não deixamos de estar reabilitados, certo?*

*Nos edifícios mais antigos, é como viajar no tempo, observando os contrastes entre a pré-existência e o presente.*



## 2. Quais foram os parâmetros que considerou para definir este projeto de arquitetura enquanto uma obra de reabilitação?

*Neste caso foi bastante simples, tínhamos em mãos um edifício bastante degradado, situado na frente de rua mais importante da cidade (virada ao rio e ao jardim público). O objectivo foi readaptar o edifício a uma nova realidade mas mantendo o seu uso, no que toca à habitação, subdividir em dois apartamentos.*

*Os regulamentos são muito restritos no que respeita à reabilitação no centro histórico de Viana do Castelo, nas fachadas não poderíamos alterar nada e no interior estávamos limitados, resultando em mais “mais do mesmo” no exterior mas com vontade de tornar algo mais acolhedor e contemporâneo no interior.*

*Os parâmetros tidos em conta, para além dos regulamentos municipais, foram, acima de tudo, o respeito pelo programa sugerido pelo cliente, a tentativa de adaptação do “antigo” ao “moderno”, procurar conforto térmico e acústico num edifício (e regulamentos) que o limitam quase a 80% e acima de tudo... “não estragar o que está bem” e “reduzir o que está mal a menos mal” (nos casos em que não é possível fazer alterações).*

## 3. Que recomendações aponta como a considerar em futuras ações de reabilitação?

*A esta questão, prefiro responder por pontos:*

- 1. Os regulamentos são cegos. Se, em 1970, alguém se lembrou de fazer uma marquise ou mansarda, totalmente desadequada e inestética, se o arquitecto não tiver provas de que não era uma pré-existência então... vai ser obrigado a deixar ficar.*
- 2. A cidade precisa de cor, todos usam branco pois é mais “seguro” de ser aprovado, deviam deixar-nos arriscar, dar cor e vida às ruas e à cidade... não passa de tinta.*
- 3. Nunca ser “mais papista que o papa” até porque ele mesmo, hoje em dia, já se adaptou.*
- 4. Se não incluirmos o conforto térmico e acústico nas reabilitações, ninguém vai querer viver lá!!!*
- 5. A acessibilidade a todos é necessária mas por vezes, infelizmente, isso simplesmente não é possível.*
- 6. A reabilitação é largamente mais cara que a construção de raiz e ainda precisa de mais manutenção ao longo do tempo portanto, temos de conseguir criar facilitadores para minimizar esse aspecto.*

**4. Tem outras obras realizadas no âmbito do Centro Histórico de Viana do Castelo que considera enquanto reabilitação?**

*Sim, para além de um edifício sito no Largo João Tomás da Costa, com características muito semelhantes ao da Av. Luís de Camões, que se encontra numa fase final de conclusão, temos também um pequeno edifício para ampliar (em altura), várias remodelações de interiores (comércio e habitação) e outras pequenas intervenções.*

**Muito obrigada pela sua colaboração,**

A discente Ana Patrícia Correia

Tlf. (+351) 966 08 79 85

Email: a\_patricia9@hotmail.com

Agosto de 2016

## **“A Reabilitação do Edifício Habitacional no Centro Histórico de Viana do Castelo”**

### Entrevista

Arq.º José Augusto da Silva Freiria

(Edifício na Rua de Olivença)

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo reconhecer as tendências e o impacto das ações de intervenção no Edifício Habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas após a vigência do Plano de Pormenor.

A obra realizada pelo arquiteto foi selecionada por ter sido uma das intervenções realizadas neste âmbito, cujo grau intervenção utilizado para definir a obra foi 'reabilitação'. É nesse sentido que se torna relevante o seu contributo para um maior conhecimento acerca das ações de reabilitação realizadas no Centro Histórico de Viana do Castelo.

### **1. O que considera enquanto ação de reabilitação?**

*Relativamente à primeira questão, em nosso entender numa ação de reabilitação tem que se ter em consideração vários aspectos, nomeadamente a carga histórica e simbólica do edifício ou conjunto edificado, o contexto em que está inserido, a sua tipologia construtiva e o seu estado de conservação. Não é só importante preservar as fachadas e demolir todo o seu interior, mas também a sua própria história, o contexto da cidade, as potencialidades ou condicionantes do próprio edifício bem como os respectivos planos em vigor existentes nas autarquias.*

*Devemos ter em conta eventuais elementos caracterizadores do edifício ou tipologia construtiva a preservar, no sentido de respeitar a memória patrimonial e urbanística do edifício e local.*

### **2. Quais foram os parâmetros que considerou para definir este projeto de arquitetura enquanto uma obra de reabilitação?**

*No que concerne à segunda questão, inicialmente foi feita uma análise do edifício e envolvente, no sentido de perceber melhor o local, a sua dinâmica e*

*o edifício onde íamos intervir. Em seguida começamos por realizar o levantamento rigoroso do desenho edifício e levantamento fotográfico, que nos permitiu conhecer melhor as suas características bem como alguns elementos importantes e caracterizadores que, posteriormente, entendemos preservar de modo a permanecer como memória de uma tipologia construtiva e da sua materialidade.*

*Para além destas análises e opções também é importante referir que o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo é um instrumento que determina e impõe determinadas regras que são necessário ter em conta numa situação de reabilitação, bem como a perspectiva e pretensão do requerente relativamente ao edifício.*

*A reabilitação urbana deve ser entendida como uma área multidisciplinar onde todas as disciplinas que a compõem se consertam na prossecução de um objetivo comum, dando resposta às necessidades económico sociais dos nossos dias respeitando-se a memória patrimonial e urbanística. Entendemos também que a reabilitação urbana permitirá uma maior coesão social e uma maior sustentabilidade económica e ambiental das cidades.*

*A reabilitação urbana passa muitas vezes pela readaptação do edifício a novos usos adaptados às necessidades urbanas e sociais.*

### **3. Que recomendações aponta como a considerar em futuras ações de reabilitação?**

*No que se refere à terceira questão, para além do que já referi, entendemos que numa intervenção a crítica e a racionalização devem estar sempre presentes e não nos deixar levar unicamente pela emoção e intenção de deixar uma marca. Significa isto, respeitar a história e as diferentes intervenções que o edifício foi sujeito ao longo do tempo e não cair na tentação de criar algo diferente unicamente com essa justificação.*

### **4. Tem outras obras realizadas no âmbito do Centro Histórico de Viana do Castelo que considera enquanto reabilitação?**

*No que se refere à última questão, embora tenha outras obras no Centro Histórico, no entanto não considero obras de reabilitação.*

**Muito obrigada pela sua colaboração,**

A discente Ana Patrícia Correia

Tlf. (+351) 966 08 79 85

Email: a\_patricia9@hotmail.com

Agosto de 2016

## **“A Reabilitação do Edifício Habitacional no Centro Histórico de Viana do Castelo”**

Entrevista

Arq.º Cristiano Costa

(Edifício na Rua Monsenhor Daniel Machado)

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo reconhecer as tendências e o impacto das ações de intervenção no Edifício Habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas após a vigência do Plano de Pormenor.

A obra realizada pelo arquiteto foi selecionada por ter sido uma das intervenções realizadas neste âmbito, cujo grau intervenção utilizado para definir a obra foi 'reabilitação'. É nesse sentido que se torna relevante o seu contributo para um maior conhecimento acerca das ações de reabilitação realizadas no Centro Histórico de Viana do Castelo.

### **1. O que considera enquanto ação de reabilitação?**

*A noção de reabilitação vai muito de encontro ao que é considerado e exigido no âmbito legal. Atualmente os regulamentos exigem muito a construção em madeira e ferro, e dentro dessa filosofia, bem como da Carta de Atenas e de outras cartas que existem, a ideia principal é a reversibilidade da solução, o que não acontece se se utilizar o betão tradicional que acaba por adulterar a essência do edifício. Dentro deste conceito, admite-se a reabilitação como sendo algo que pressupõe o uso de métodos construtivos tradicionais, dentro do possível, e sempre com o principal cuidado de tentar manter a autenticidade, mantendo o que é original. Em relação ao que não é original poderá se colocar um elemento mais atual, desde que não seja dissonante. Contudo, por vezes é difícil implementar só a madeira, a reabilitação envolve também a gestão de custos e a gestão do cliente; existe ainda muito preconceito à volta da utilização da madeira, e por isso o mais usual acaba por ser as soluções mistas (em ferro e madeira), embora atualmente os regulamentos dos centros históricos já o permitam.*

## **2. Quais foram os parâmetros que considerou para definir este projeto de arquitetura enquanto uma obra de reabilitação?**

*Os parâmetros tidos em consideração vão de encontro ao que foi referido na resposta à pergunta anterior: foi uma obra que utilizou integralmente uma construção em madeira e onde se tentou manter a traça original do edifício. Embora alteradas, as cores de eleição utilizadas eram as existentes no interior do edifício primitivo, que foram levadas para o exterior e foi feita uma recomposição. Relativamente ao desenho original do edifício e da sua fachada procedeu-se, dentro do possível, ao seu restauro.*

## **3. Que recomendações aponta como a considerar em futuras ações de reabilitação?**

*Atualmente o mercado é que define muito daquilo que se executa e o projetista vai fazendo apenas aquilo que os regulamentos vão permitindo. Muitas das vezes, o dono de obra só não vai mais além porque os regulamentos e as entidades vão balizando e não o permitem. Mesmo assim, é possível ter o cuidado de desenhar ao mínimo detalhe desenhando, por exemplo, uma caixilharia com todos os seus recortes, como antigamente.*

*Contudo, muitas das vezes chega-se à obra e isso não se encontra materializado com rigor, porque muitas vezes são os próprios donos de obra que depois de ter o projeto aprovado acabam por fazer as suas próprias alterações: por exemplo, uma caixilharia que é suposto ser em madeira, chega-se à obra e está em alumínio. Desta forma, considero que o que leva a reabilitação atualmente e a sua sensibilização são os incentivos fiscais.*

*A partir daqui, acabo por não ser tão conservador. Aponto como referencia um professor (Dr. Sérgio Infante) que continua a defender que não vê problemas em utilizar caixilharias de alumínio nos centros históricos, porque no futuro, quando e se as pessoas tivessem alguma sensibilidade e quisessem voltar a colocar caixilharias de madeira, facilmente retiravam a caixilharia de alumínio e voltariam a colocar a de madeira, e a autenticidade continuava lá. A mesma coisa não se passa com a construção em betão. Na reabilitação, é este compromisso que vou tentando ter: não comprometer aquilo que é autêntico e valorizar o que é original.*

## **4. Tem outras obras realizadas no âmbito do Centro Histórico de Viana do Castelo que considera enquanto reabilitação?**

*Edifício Particular – Rua Manuel Espregueira, n.º 18*

*Cartório Notarial – Rua Manuel Espregueira, n.º 14*



*Edifício Particular – Rua da Bandeira, n.º 57/Rua Major Xavier da Costa, n.º 24, 6*

*Edifício Particular – Rua Grande, n.º 37/ Travessa do Hospital Velho, n.º 15, 17*

**Muito obrigada pela sua colaboração,**

A discente Ana Patrícia Correia

Tlf. (+351) 966 08 79 85

Email: a\_patricia9@hotmail.com

Agosto de 2016

## **“A Reabilitação do Edifício Habitacional no Centro Histórico de Viana do Castelo”**

Entrevista

Arq.º José Loureiro

(Edifício na Rua da Védoria)

A presente dissertação de Mestrado tem como objetivo reconhecer as tendências e o impacto das ações de intervenção no Edifício Habitacional do Centro Histórico de Viana do Castelo, tendo como objeto de estudo as ações de reabilitação realizadas após a vigência do Plano de Pormenor.

A obra realizada pelo arquiteto foi selecionada por ter sido uma das intervenções realizadas neste âmbito, cujo grau de intervenção utilizado para definir a obra foi 'reabilitação'. É nesse sentido que se torna relevante o seu contributo para um maior conhecimento acerca das ações de reabilitação realizadas no Centro Histórico de Viana do Castelo.

### **1. O que considera enquanto ação de reabilitação?**

*A definição de ação de reabilitação que tenho como referência não podia deixar de ser outra se não a plasmada no artigo 2.º, i) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:*

*i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;*

*Esta parte final significa que uma operação de reabilitação pode incluir as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da*

*Edificação (RJUE) (Decreto Lei 555/99 de 16 de dezembro), em particular as de edificação que, nos termos do artigo 2.º alínea a), do citado diploma, consideram: obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação.*

*Porém, apesar de resultar da interpretação estrita da lei, não parece admissível que as obras de construção ou de reconstrução total de edifícios, sejam consideradas operações de reabilitação.*

*O regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios (RERU) definido pelo Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, no seu artigo 2.º, nº 2, veio trazer algum esclarecimento e algumas restrições ao sentido lato do que se deve considerar operação de reabilitação, para efeitos da sua aplicação, no que diz respeito às obras de construção ou de ampliação.*

*Neste diploma, entre outras, consideram-se operações de reabilitação as:*

*d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;*

*Como se pode concluir, o enquadramento de uma intervenção como uma operação de reabilitação não é evidente, claro nem fácil, pelo que apenas posso adiantar, referindo, que o meu entendimento (enquanto trabalhador da autarquia) relativamente à operação realizada, tem sempre como horizonte a resposta a um requerimento suportado por um quadro legal que o legitima.*

## **2. Quais foram os parâmetros que considerou para definir este projeto de arquitetura enquanto uma obra de reabilitação?**

*A obra da Vedoria consubstanciou uma operação de reabilitação materializada pela operação urbanística de edificação e incluiu obras de reconstrução e de alteração. Dito desta forma e depois de que foi dito na resposta à pergunta 1, nomeadamente no que se refere à definição prevista no RJRU, parece evidente o enquadramento efetuado.*

## **3. Que recomendações aponta como a considerar em futuras ações de reabilitação?**

*O que considero essencial em qualquer ação de reabilitação é o respeito pelas pré-existências. Depois de reconhecido o valor patrimonial dos elementos a*

*preservar é fundamental que a estratégia de intervenção se oriente por princípios de atuação que não ponham em causa esse mesmo valor. Quero com isto dizer que o valor dos elementos a preservar só perdurará se as novas soluções desenhadas não entrarem em conflito com as pré-existências, contrariando a gramática do edifício. Se não seguirmos esta estratégia é preferível optar pela demolição integral.*

*O ato de projetar corresponde a uma sucessão de decisões que concorrem para um determinado objetivo: o cumprimento de um programa. Numa obra de reabilitação há decisões que não são tomadas pelos projetistas. As pré-existências já estão lá, não foram escolhidas pelos projetistas. Quando muito, quando a legislação lhes permite, cabe-lhes a decisão de as manter ou demolir. Por isso, costumo dizer que o resultado final de uma boa operação de reabilitação está no somatório de pequenas ações que devem ser desenhadas sempre em consonância e total respeito pelo valor patrimonial identificado devendo o projetista remeter-se para uma atitude de resguardo e total ausência de protagonismo.*

#### **4. Tem outras obras realizadas no âmbito no Centro Histórico de Viana do Castelo que considera enquanto reabilitação?**

*Sim, as seguintes:*

*(2006) Edifício particular de três pisos e mansarda na Rua de Santo António: Prémio RECRIA 2006 (1º prémio) e Prémio Alexandre Herculano 2006 (Menção Honrosa);*

*(2006) Palácio Condes da Carreira (Paços do Concelho);*

*(2007) Edifício particular de dois pisos entre a Rua de Viana e a Viela da Cova da Onça;*

*(2008) Edifício municipal “Casa dos Nichos” para instalação de uma extensão educativa de arqueologia do Museu Municipal: Prémio IHRU 2008 (1º prémio);*

*(2008) Edifício particular de três pisos na Rua do Poço;*

*(2008) Edifício particular de dois pisos e um recuado na Rua da Videira;*

*(2009) Edifício particular de dois pisos e um recuado na Rua de S. Pedro – Prémio IHRU 2009 (Menção Honrosa);*

*(2009) Igreja das Almas - Prémio IHRU 2009 (1º prémio);*

*(2010) Edifício particular de dois pisos na Rua Monsenhor Daniel Machado;*

*(2010) Museu do Traje;*

*(2011) Edifício particular de três pisos e um recuado na Rua do Tourinho;*

*(2012) Dois edifícios particulares um com dois pisos e outro com dois pisos e águas furtadas na Rua de Altamira;*

*(2014) Edifício municipal “Vila Rosa”;*

*(2015) Museu Municipal de Artes Decorativas;*

**Muito obrigada pela sua colaboração,**

A discente Ana Patrícia Correia

Tlf. (+351) 966 08 79 85

Email: a\_patricia9@hotmail.com

Julho de 2016



Ana Patrícia Silveiro Correia

A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO HABITACIONAL NO  
CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO

Setembro, 2016

escola superior  gallaecia

Mestrado Integrado em Arquitetura e Urbanismo  
Vila Nova de Cerveira, Setembro 2016

escola superior  gallaecia

MESTRADO INTEGRADO  
EM ARQUITETURA E URBANISMO

## A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO HABITACIONAL NO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO

Ana Patrícia Silveiro Correia

Vila Nova de Cerveira, Setembro de 2016

